

Département des Côtes d'Armor

Commune de Pleumeur-Bodou

**Projet de réhabilitation et d'extension
de
la base nautique
de
l'Île-Grande en Pleumeur-Bodou**

Enquête publique du lundi 14 Avril 2025 au lundi 28 Avril 2025.

Commissaire-enquêteur : Raymond LE GOFF

Désigné par M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 09/10/2024.

Organisation de l'enquête publique

Arrêté de M. Le Maire de Pleumeur-Bodou du 28 mars 2025.

Partie II

L'analyse du projet, conclusions et avis du commissaire enquêteur

Département des Côtes d'Armor	1
Projet de réhabilitation et d'extension	1
de	1
la base nautique	1
de	1
l'Île-Grande en Pleumeur-Bodou	1
L'analyse du projet, conclusions et avis du commissaire enquêteur.....	3
I-Avant-propos :.....	3
II- L'approche des activités de la base nautique de l'Île-Grande	3
1- Les publics, les activités et l'inadéquation des locaux :	3
a- Des publics variés :	3
b- Des activités multiples :.....	3
c- La fréquentation :.....	4
2. Un manque crucial d'espace de stockage et de remise des équipements nautiques :	5
3. Le constat dressé par l'association gestionnaire de la base:	5
4. Appréciations du Commissaire-enquêteur :.....	5
III- L'appréhension du nouveau projet :.....	6
1. Le projet d'ensemble :.....	6
2. La rénovation et l'extension de la base nautique :	6
2.1.- La comparaison du plan masse existant et de l'état projeté :	6
2.3- La distribution des locaux, accessibilité et sécurité RDC bas après extension:	8
2.4- Les surfaces de plancher existantes (rose) et créées (bleu) :	9
2.5- intégration du bâtiment rénové dans son site :.....	9
2.6. Appréciations du Commissaire-enquêteur :.....	10
3. La construction d'un garage à bateaux et des sanitaires publics :.....	10
3.1 Le Plan masse du projet :.....	10
3.2 La vue du bâtiment depuis le parking :	11
IV- Les observations contributions.....	11
1. Le bilan de la consultation publique :.....	11
2. Sur le contenu du projet :.....	11
V-Conclusions et avis du Commissaire enquêteur	12

Partie II-

L'analyse du projet, conclusions et avis du commissaire enquêteur

I-Avant-propos :

La première partie a été consacrée au rapport sur le déroulement de l'enquête.

Cette seconde partie porte, quant à elle, sur l'analyse du projet afin d'être en mesure d'émettre un avis circonstancié.

Elle s'ordonne, autour de 3 chapitres :

II – L'approche des activités de la base nautique,

III – L'appréhension du nouveau projet,

IV- Les observations et contributions du public

Elle débouche, ensuite (chapitre V), sur mes conclusions et l'avis que j'émets au final.

II- L'approche des activités de la base nautique de l'Île-Grande

Introduction :

Les éléments qui suivent, sont tirés de la note de présentation rédigée par l'association qui gère la base nautique (association à but non lucratif).

1- Les publics, les activités et l'inadéquation des locaux :

a- Des publics variés :

1-Historiquement, la base nautique accueille des publics nombreux et variés tout au long de l'année, dont :

- des sportifs (en club ou en individuel) ;
- des scolaires en voile externe (écoles primaires, collèges, lycées) ;
- la population locale en voile loisir ;
- des groupes hébergés dans d'autres centres du territoire (ex. : Centre du Baly) ;
- des touristes (en stage ou sorties ponctuelles).

2-Parallèlement, en complémentarité de la pratique, la base héberge des groupes :

- des scolaires en classe de mer (agrément Éducation Nationale pour écoles primaires, collèges, lycées) ;
- des colonies de vacances (service jeunesse des mairies, comités d'entreprise...) ;
- d'autres groupes divers : randonneurs, plongeurs, SNSM, pompiers, comité départemental de voile, clubs sportifs, adultes en situation de handicap, mères isolées, etc.).

b- Des activités multiples :

Grâce à son plan d'eau privilégié, elle propose de nombreuses activités :

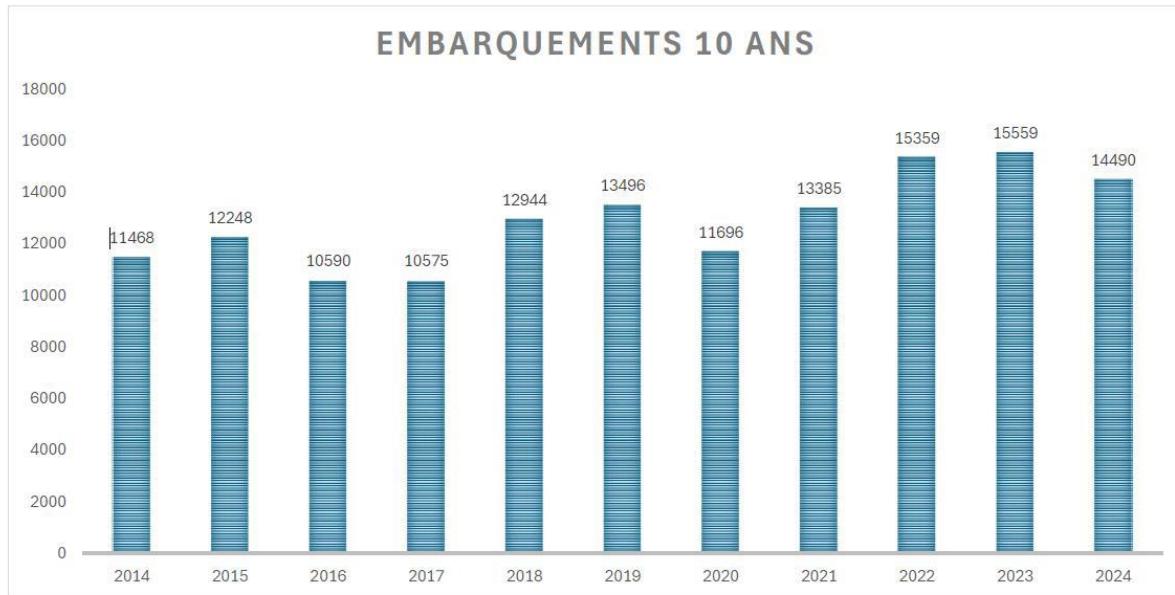
- Pour le nautisme :

- voile légère : catamaran, dériveur, planche à voile, wing foil
- voile sportive
- stages de vacances
- location de matériel pour sorties sur le plan d'eau
- organisation de régates
- voile externe

- Dans le cadre des séjours hébergés :

- des activités nautiques
- de l'éducation au milieu marin
- des visites en lien avec la mer : LPO, Sept îles, Aquarium, Parc du Radôme etc.

c- La fréquentation :



Au cours des 10 dernières années, l'association poursuit le développement de son activité avec des embarquements en hausse de plus de 26 % depuis 2014. L'échec du premier projet de réhabilitation du bâtiment et le choc du Covid 19 ont été en partie dépassés avec une reprise des embarquements depuis 2020. L'année 2024 marque un ralentissement (-7 %) dû aux activités internes et club.

BILAN D'ACTIVITE 2023/2024		2018 / 2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	Ecart N/N-1
Activités école de Voile		8081	7474	9038	9674	9786	9707	99%
Stage collectif des particuliers		5489	5537	6230	5875	6075	5785	95%
Location, cours particuliers, balade en mer		1104	1405	1472	1407	1035	1072	104%
Groupe externe		666	430	850	1592	1626	1229	76%
Classe externe		739	102	486	710	1000	1493	149%
Découverte du milieu marin externe		83	0	0	90	50	128	256%
Activités des internes		1216	240	771	1313	1314	1251	95%
Groupe interne		425	13	325	181	291	163	56%
Classe interne		633	70	281	610	341	607	178%
Découverte du milieu marin interne		158	157	165	522	682	481	71%
Marche Aquatique		80	26	41	82	167	210	126%
Activités Club		4199	3982	3576	4372	4459	3532	79%
École de sport – Équipe de club		1925	1938	1740	1651	1387	1080	78%
Suivi sur les régates Optimist Laser		526	234	120	504	400	242	61%
Organisation de régate		138	131	28	76	65	152	234%
Voile Loisir		1344	1511	1453	1619	2156	1501	70%
Animations		49	53	0	153	0	40	
Marche Aquatique		217	115	235	369	451	517	115%
Total des activités		13496	11696	13385	15359	15559	14490	93%

Dans le détail, d'après la note, le nombre d'embarquements des adhérents externes (non hébergés à la Base) reste stable. Par contre, les classes et groupes sont moins nombreux en raison, selon les organisateurs, principalement des locaux vétustes et du manque de vestiaires pour séparer les internes et les externes...

En effet, toujours d'après la note, des publics différents se côtoient dans les vestiaires (scolaires, sportifs, internes/externes) ce qui crée une promiscuité défavorable à chacun des secteurs. La chute des activités club en est un des symptômes (-44%). Ainsi, ces dernières années, de nombreuses

structures n'ont pas reconduit des contrats de prestation avec la base nautique. Encore dernièrement, un Comité inter-entreprises, habitué du site, a dû à regret annoncer qu'il ne pourrait « reproduire le séjour en 2025 car nous ne pouvons partager les douches avec les clients de la base nautique ; Il s'agit de mineurs ».

Par ailleurs, les locaux actuels n'offrent qu'un seul vestiaire « moniteurs » pour tous ces personnels. En période estivale, 18 personnes doivent quotidiennement cohabiter dans un espace de 10 m², en outre sans séparation homme/femme.

2. Un manque crucial d'espace de stockage et de remise des équipements nautiques :

Pour permettre l'ensemble des activités et satisfaire la demande, la base dispose d'un parc de bateaux, de planches et autres équipements nautiques, souvent couteux et devant répondre en permanence aux normes de sécurité. Afin d'en assurer la préservation, une grande partie de cet équipement doit être abritée.

-Les bateaux (coques) restent stockés à l'extérieur dans le parc (environ 60 unités).

-Les bateaux « sécurité » et d'encadrement sont également stockés en extérieur avec leur moteur. Chacun des moteurs représente une valeur de 4 300 €. Les moteurs devraient pouvoir être protégés en intérieur.

-Depuis la démolition de l'ancien garage et au regard de l'évolution du parc, les planches à voile, kayaks et stand-up paddles sont entreposés à l'extérieur. Ces matériels se dégradent plus rapidement que la normale ; ils doivent être entretenus et renouvelés plus régulièrement. Représentant une valeur de l'ensemble supérieure à 20 000 €), le risque de vols est accru. Des vols ou dégradations volontaires ont été constatées.

-Le local de stockage des voiles de planches s'avère trop exigu et n'est pas assez haut. De fait, le matériel frotte le sol et s'abîme.

-Faute de place, les voiles et l'accastillage des bateaux sont stockés dans un unique conteneur maritime en location de 20 pieds, bien trop exigu, non isolé et très humide. Ceci entraîne un vieillissement prématûr de ce matériel particulièrement sensible.

-Concernant les combinaisons mises à disposition, l'absence de local dédié pour un séchage efficace conduit à leur détérioration rapide et à des désagréments en matière de confort.

-La configuration du site, qui fait que le parc à bateaux est traversé en permanence par les promeneurs du GR34 ou les usagers de la plage, entraîne des chocs et contacts avec le matériel, sans parler des conflits d'usage.

3. Le constat dressé par l'association gestionnaire de la base:

Les locaux nécessaires au bon accueil et à la préservation des équipements nautiques s'avèrent gravement insuffisants. Les risques avérés de perte de public et le coût d'entretien du bâtiment et des matériels rendent les résultats économiques fragiles.

La réhabilitation des locaux et la création d'espaces de vestiaires et de stockage sont indispensables pour maintenir la qualité des prestations essentielle à la pérennité de l'activité nautique.

4. Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Ainsi que j'ai pu le constater sur place, lors de ma visite effectuée le mercredi 23 avril 2025, les locaux présentent de sérieuses inadaptations fonctionnelles et, par ailleurs, des signes flagrants de vétusté naturelle malgré tous les efforts effectués par garder l'équipement en état de fonctionnement.

L'association gestionnaire ainsi que la mairie sont parfaitement conscients de cette situation depuis un moment et, c'est ainsi, qu'un premier projet a été élaboré antérieurement mais il a fait l'objet d'un recours et d'une décision d'annulation parce qu'il comportait une extension de la partie hébergement.

Un nouveau projet a donc été élaboré ; il en est question ci-après.

III- L'appréhension du nouveau projet :

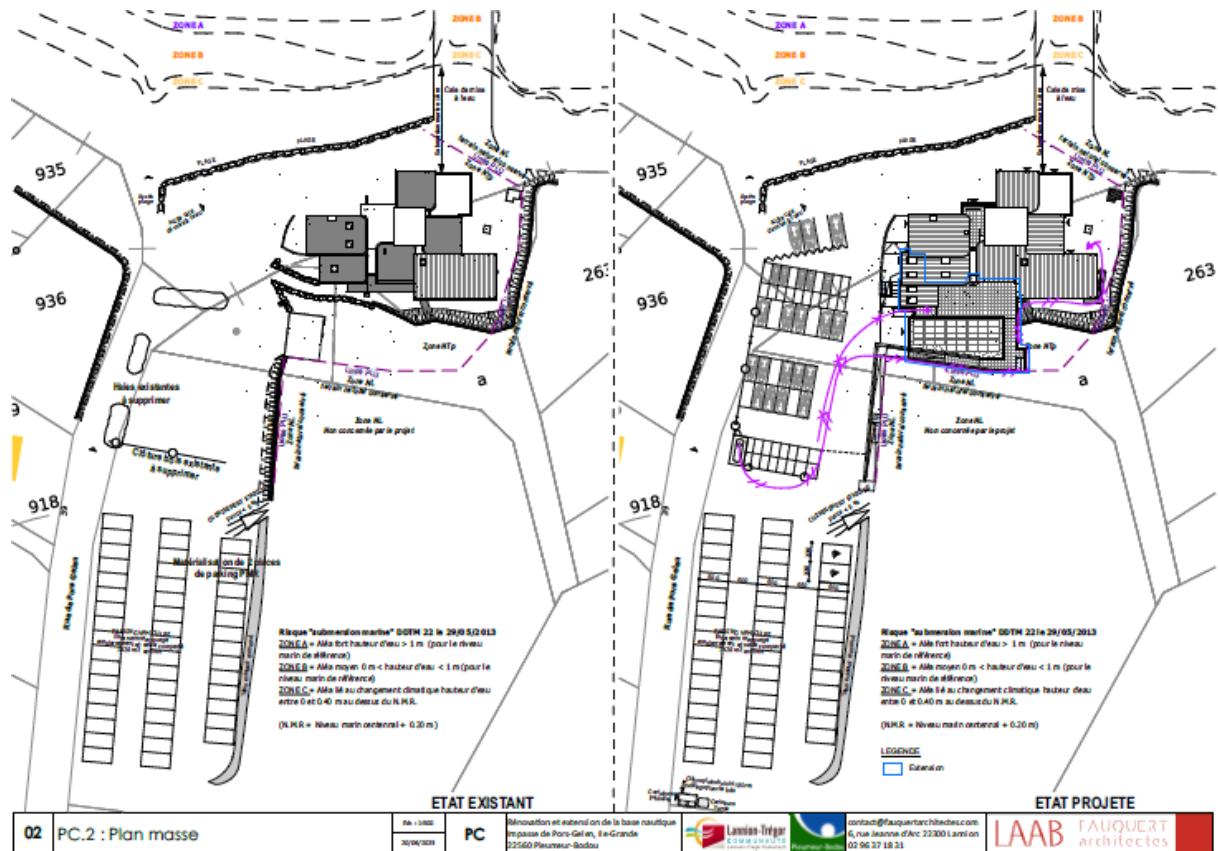
1. Le projet d'ensemble :

Le projet d'ensemble prend la forme de deux dossiers différents appelés à constituer les deux demandes séparées de permis de construire :

- **L'un intitulé « Rénovation et extension de la base nautique » portant sur :**
 - Le plan fonctionnel :
 - Le regroupement et réaménagement de la capacité de stockage pour les équipements nécessaires aux activités nautiques, en continuité du bâtiment existant et en liaison avec le parc à bateaux extérieur ;
 - La réorganisation du parc à bateaux extérieur ;
 - La réorganisation d'un espace gestion des déchets dédié au site ;
 - La réhabilitation du bâti actuel :
 - L'amélioration de l'enveloppe thermique de l'existant par la réalisation d'une isolation thermique extérieure et la mise en place de solutions énergétiques et économies ;
 - Le réaménagement des locaux intérieurs avec mise aux normes des installations existantes ;
 - La réalisation d'une rampe amovible pour la mise en accessibilité du rez-de-chaussée haut à partir du parking ;
 - Le projet d'extension :
 - Une extension pour la réalisation : de nouveaux vestiaires, des toilettes - en capacités avec les usagers de la base, (séparation H/F)- des vestiaires séparés les moniteurs (H/F), des locaux techniques indispensables; cette extension, en liaison avec le bâtiment actuel dans ses fonctionnalités, prendra place physiquement dans l'espace de l'excavation se trouvant à l'arrière du bâtiment actuel ; les volumes sont appelés à s'inscrire dans le prolongement des courbes naturelles de la prairie où l'extension vient s'adosser.
 - L'agrandissement de la vigie au niveau supérieur.
- **L'autre mentionnant « Extension de la base nautique » et porte sur les travaux suivants:**
 - La construction d'un garage à bateaux de 238 m², dans l'emprise et en liaison avec le parc à bateaux extérieurs ;
 - La construction d'un nouveau bloc sanitaire public dans cette enveloppe bâtie.

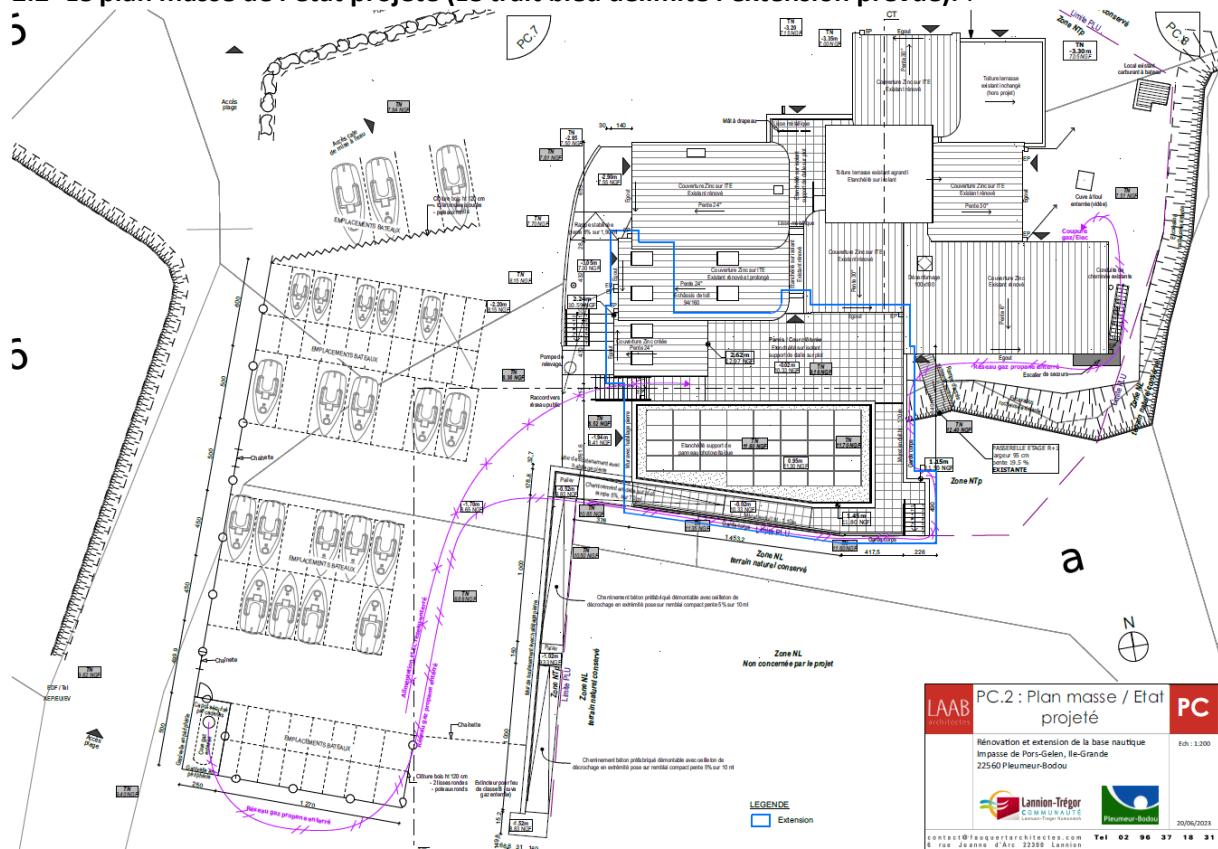
2. La rénovation et l'extension de la base nautique :

2.1.- La comparaison du plan masse existant et de l'état projeté :



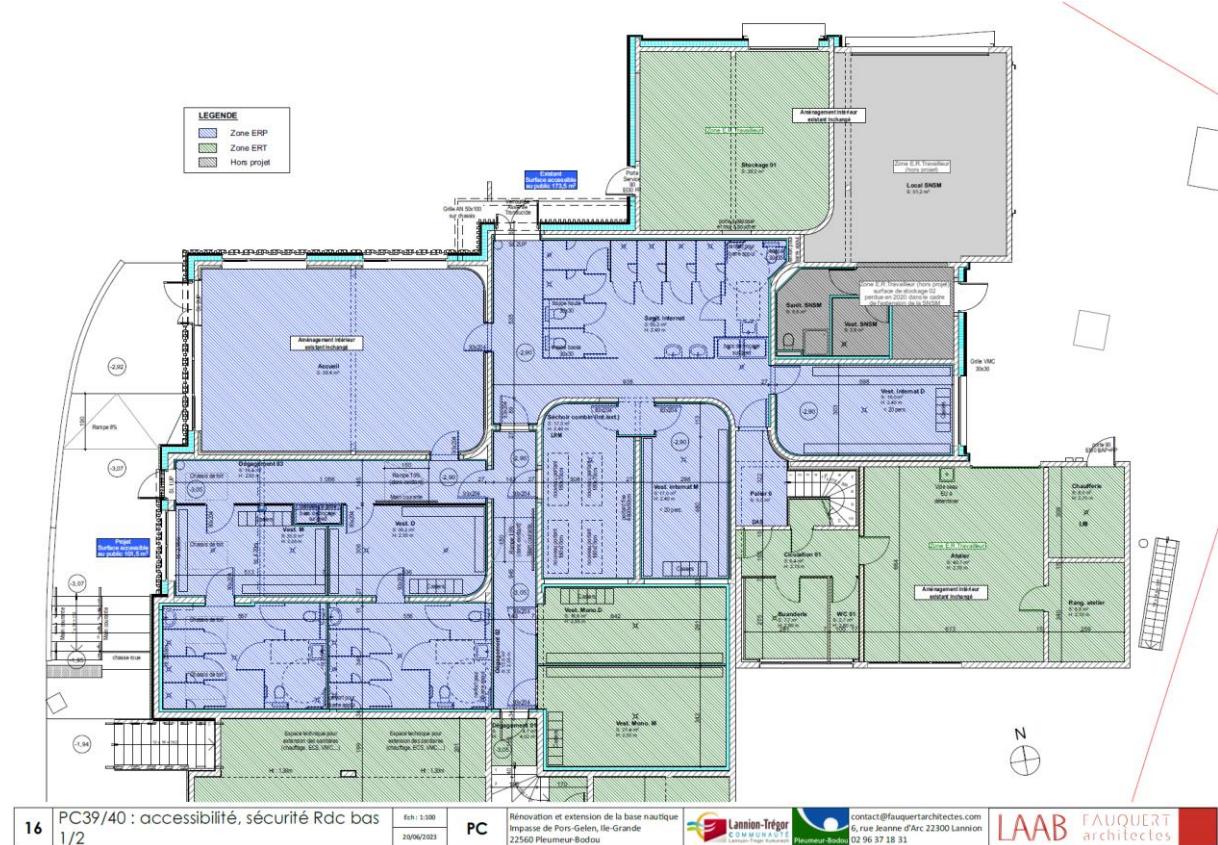
Risque de submersion marine DDTM 22 le 29/05/2013 – zone A, B, C.

2.2- Le plan masse de l'état projeté (Le trait bleu délimite l'extension prévue). :

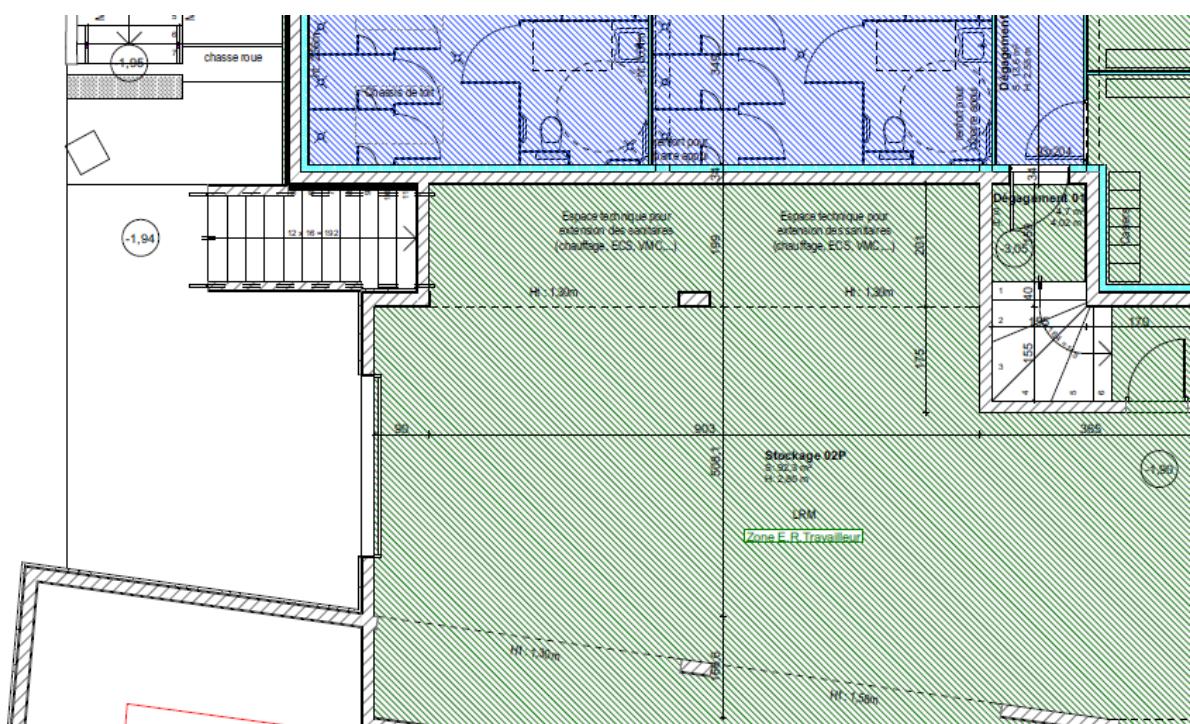


EP : 24000 169/35 – Réhabilitation de la base nautique située impasse Pors-Gélin à l'île-Grande – Commune de Pleumeur-Bodou.

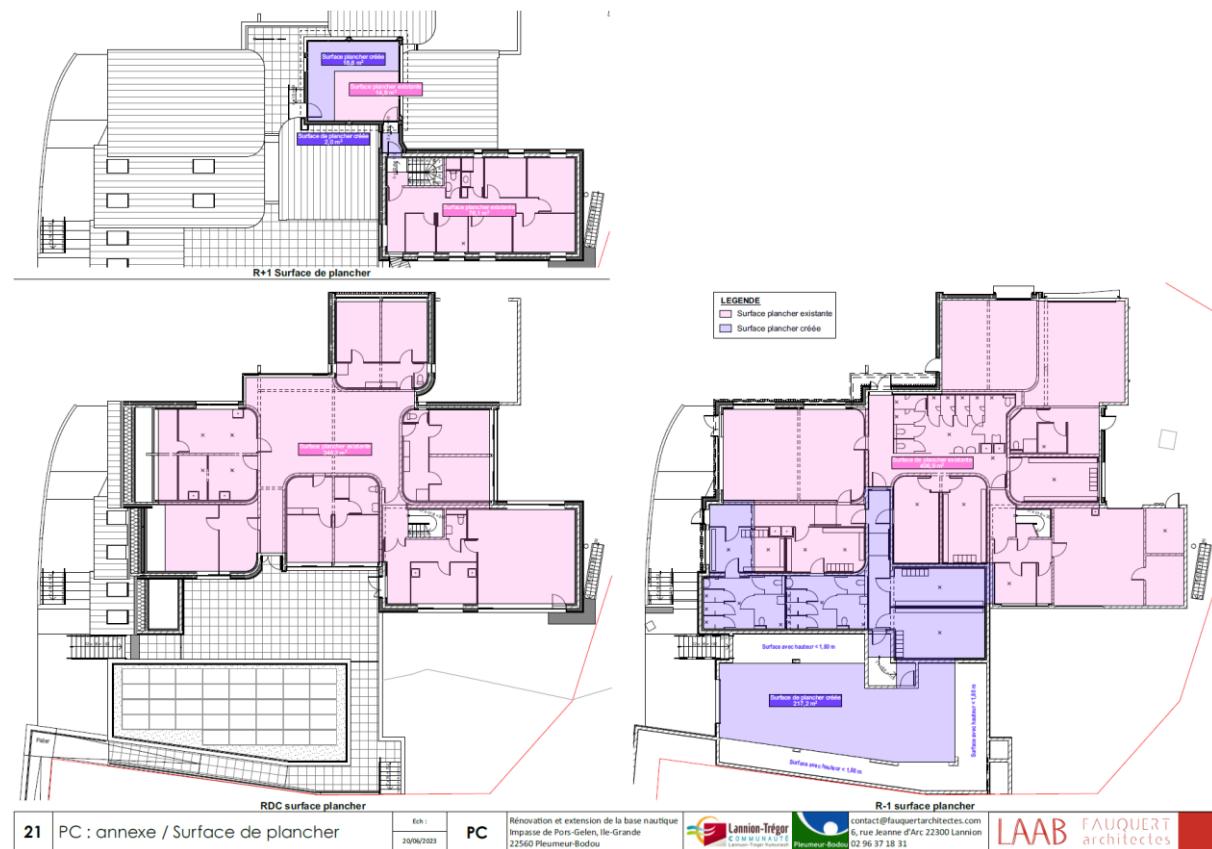
2.3- La distribution des locaux, accessibilité et sécurité RDC bas après extension:



En bleu zone accessibilité au public -En vert zone ER Travailleur



2.4- Les surfaces de plancher existantes (rose) et créées (bleu) :



2.5- intégration du bâtiment rénové dans son site :



09 PC.6 : Insertion

Ech : 20/06/2023 PC Rénovation et extension de la base nautique Impasse de Pors-Gélin, île-Grande 22560 Pleumeur-Bodou

Lannion-Trégor COMMUNauté Pleumeur-Bodou contact@fauquertarchitectes.com 6, rue Jeanne d'Arc 22300 Lannion 02 96 37 18 31

LAAB FAUQUERT architectes

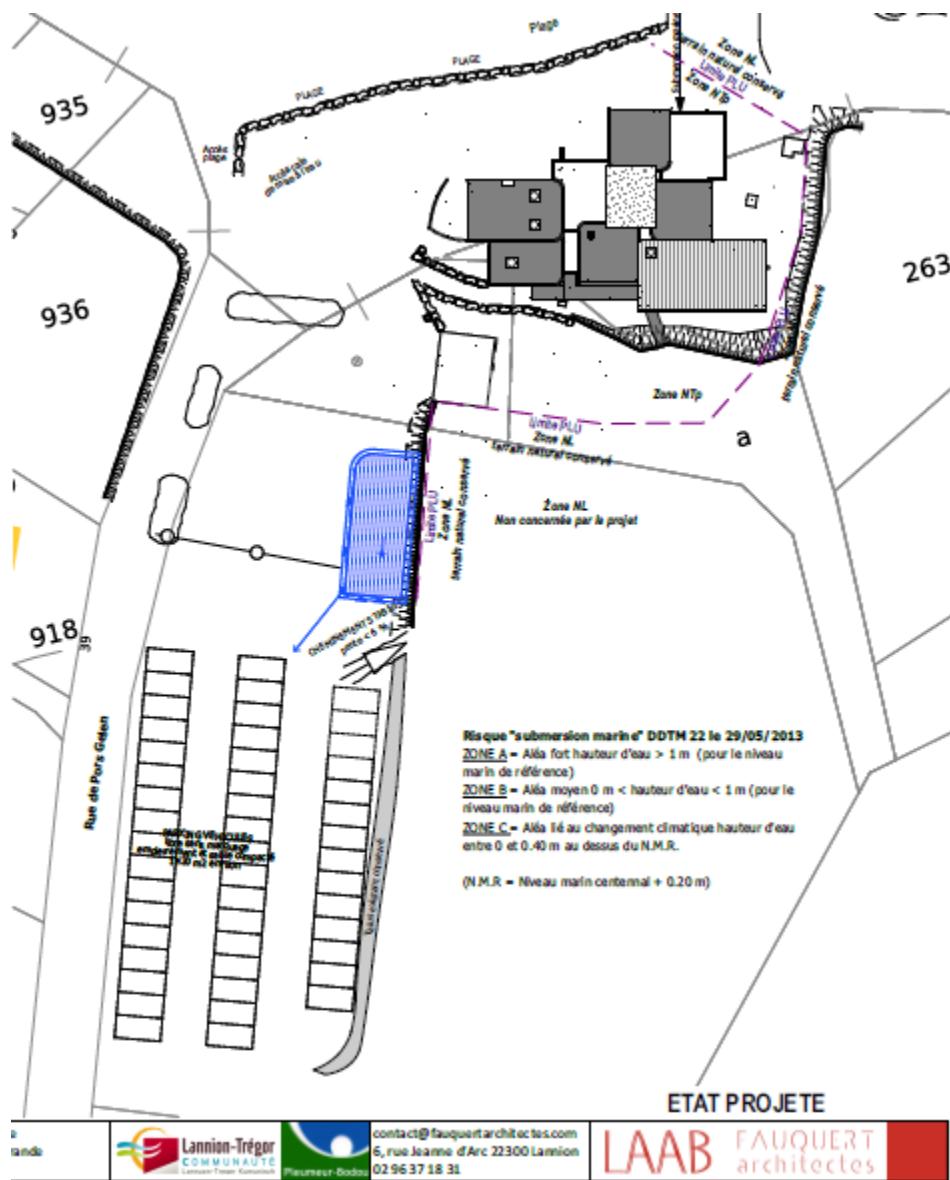
2.6. Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

L'extension, dans sa distribution prévue, permet de dégager de nouvelles surfaces afin de répondre aux besoins criants définis en matière de création de nouveaux vestiaires, de sanitaires, ainsi que de locaux adaptés pour le stockage du matériel, équipement, combinaisons... le tout directement attaché à la pratique du sport nautique.

3. La construction d'un garage à bateaux et des sanitaires publics :

3.1 Le Plan masse du projet :



3.2 La vue du bâtiment depuis le parking :



Appréciations du Commissaire-enquêteur :

D'après mon analyse, il manque toutefois, une coupe de terrain où apparaîtraient le bâtiment central et le garage à bateaux. Cela montrerait que la rampe d'accès au bâtiment principal avec son parement en pierres est masquée sur la longueur du garage puisqu'elle sera derrière.

Le parti pris de déposer deux permis distincts induit logiquement cette conséquence qui est cependant sans effet sur la qualité du projet.

IV- Les observations contributions

1. Le bilan de la consultation publique :

L'enquête, d'une durée de quinze jours a donné lieu à 21 observations - contributions. Toutes sont favorables au projet et ne comportent aucune remarque sur la teneur du projet. Les personnes intervenues ont un lien avec la base nautique, pour eux-mêmes, pour leurs petits-enfants, par attachement, voire par esprit de convivialité, entraide, partage, respect. La qualité professionnelle revient aussi très souvent comme un marqueur des activités qui s'y déplient. Il est aussi fait état du rayonnement de la base nautique et de son rôle dans l'animation du territoire et la formation des jeunes « face aux éléments marins exigeants ».

2. Sur le contenu du projet :

Toutes les interventions insistent sur la nécessité de mettre en œuvre le projet en dotant les différents publics de vestiaires et de locaux sanitaires séparés, afin de répondre aux exigences de l'époque et de sortir de la promiscuité actuelle dans un équipement datant désormais.

Certaines mettent l'accent sur les locaux de stockage des matériels, ce qui est un volet majeur pour le bon fonctionnement de la base nautique.

Il est aussi question des programmes pédagogiques et de l'équilibre économique de la base qui fonctionne selon un mode associatif, sans parler des interactions avec la cité des Télécoms, le Planétarium de Bretagne, le village Gaulois...

V-Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

A partir de l'analyse des éléments du dossier, des informations fournies par la Collectivité, du bilan que j'ai dressé des observations recueillies lors de l'enquête, je tire les conclusions suivantes :

- **Que le projet de rénovation de la base nautique de l'Ile-Grande résulte**, selon mon point de vue, d'une démarche visant à porter un regard objectif sur la construction actuelle, dans ses contraintes et ses limites et, ainsi, poser les fondements d'une nouvelle approche de l'organisation fonctionnelle de l'équipement. Procédant de ce constat et de cette analyse critique, ont été définies les nouvelles fonctionnalités attendues afin de répondre aux exigences de séparation des flux des usagers (adultes, enfants, garçons, filles...) et d'assurer des surfaces de stockage pour les combinaisons à revêtir pour les activités et, par ailleurs, à trouver le moyen de loger les matériels de navigation.

- **Que cette démarche a conduit à repenser l'approche de l'enveloppe architecturale** et à prévoir la construction spécifique d'un garage à bateaux et des toilettes publiques pour les estivants de la plage.

- **Que le projet technique a fixé, quant à lui, de nouveaux enjeux** en matière de :

- réduction énergétique par l'isolation, le recours à des panneaux photovoltaïques,
- sécurité et d'accessibilité du bâtiment,
- cheminements piétons protégés vers le bâtiment et la plage.

- **Que le projet s'inscrit dans la zone Ntp du PLU** de la commune de Pleumeur-Bodou et qu'il remplit pour se réaliser, selon mon analyse, l'exigence de « la proximité immédiate de l'eau ».

- **Que le projet prend la forme d'une réhabilitation lourde de l'existant et d'une extension**, que le tout constitue un nouvel ensemble architectural, aux lignes épurées, qui s'intègre, selon moi, harmonieusement dans le paysage par sa volumétrie, son dessin, le mariage des matériaux des façades..., que sa vigie rénovée signe sa fonction dans l'espace maritime..., que dans sa nouvelle configuration le bâtiment continuera d'abriter, comme maintenant, les locaux d'intervention de la Société Nationale de Secours en Mer... et que l'espace dédié à l'hébergement restera inchangé.

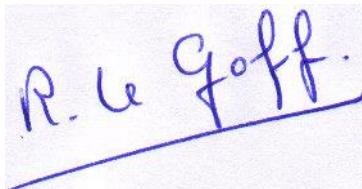
- **Que La construction d'un garage à bateaux et des toilettes publiques**, prend place sur le parking excavé, adossée à la prairie enherbée. Que sa forme volumique est conçue de façon à s'inscrire dans les courbes de la prairie, que son habillage est en cohérence visuelle avec le bâtiment central et, que cela constitue un tout : une base nautique, s'inscrivant, selon mon point de vue, dans le paysage où elle a vocation évidente à prendre place et à déployer son activité.

En fonction de quoi,

J'émets un avis favorable à la rénovation prévue de la base nautique de l'Ile-Grande par la commune de Pleumeur-Bodou.

Fait le 07 mai 2025

Le Commissaire-enquêteur,



Raymond LE GOFF.

Destinataires :

Monsieur Le Maire de Pleumeur-Bodou

Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

EP : 24000 169/35 – Réhabilitation de la base nautique située impasse Pors-Gélin à l'Ile-Grande – Commune de Pleumeur-Bodou.

Diffusion : L'arrêté du 28 mars 2025 du Maire de Pleumeur-Bodou stipule : une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera transmise à M. Le Préfet des Côtes d'Armor, déposée à la mairie de Pleumeur-Bodou pour y être tenue à la disposition du public pendant 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera publiée sur le site internet de la mairie de Pleumeur-Bodou.