

Communauté de Communes du Pays de LESNEVEN - Côtes des légendes (CLCL)

---

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**portant sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de GUISSÉNY**

---

### **CONCLUSIONS AU RAPPORT D'ENQUÊTE**

Jean-Paul CAMPION  
Commissaire enquêteur



La révision générale du plan local d'urbanisme, en vigueur depuis 2006, a été prescrite le 4 juillet 2013 accompagnée des modalités de la concertation publique. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en conseil municipal le 4 juin 2015, puis révisé le 4 mai 2016 à la suite des avis émis par les personnes publiques associées. La concertation publique a fait l'objet de trois réunions dont la dernière portait sur le projet arrêté. Au total, 13 observations du public ont été enregistrées. Les questions se sont portées sur la délimitation de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et sur le devenir, hors de cet espace, de l'ensemble des parcelles actuellement constructibles. Ces dernières par l'application de la loi Littoral devenaient inconstructibles, les zones urbanisables ayant été limitées à l'agglomération du centre-bourg.

Une première enquête publique a été prescrite du 21 décembre 2016 au 23 janvier 2017 par arrêté municipal du 1<sup>er</sup> décembre 2016. Cependant, à la suite du constat d'un dossier d'enquête incomplet la commune décide, par un arrêté du 28 décembre 2016, l'arrêt définitif de l'enquête au 31 décembre. L'avis de la section régionale de conchyliculture n'avait pas été demandé contrairement à ce qui est indiqué dans la délibération notifiant l'arrêt du projet. Cette situation a été considérée préjudiciable à la validité de la procédure.

Une nouvelle enquête a été ordonnée le 29 juin 2017 par un arrêté du Président de la communauté de communes du pays de Lesneven et de la côte des légendes (CLCL) à la suite d'un transfert de compétence intervenu au 1<sup>er</sup> janvier 2017 en application de la loi du 7 août 2015 sur la nouvelle organisation territoriale (loi NOTRe). La communication du dossier pour avis à la section régionale de la conchyliculture constitue la seule intervention du maître d'ouvrage sur le dossier d'enquête à la suite de la première enquête.

Le dossier, daté au 12 juillet 2016, a été commencé par le bureau d'études LÉOPOLD puis mené à son terme par GÉOLITT. Le rapport de présentation comporte les éléments de l'évaluation environnementale du PLU. Un avis délibéré a été émis par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne. Un compte-rendu de la concertation préalable et les avis des personnes publiques associées étant joints, la composition du dossier s'avère conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

La population 2016 de Guissény s'élève à 2057 habitants en augmentation depuis une dizaine d'années. Une croissance de 1% par an, soit 22 habitants par an est envisagée au projet. Pour des taux moyens de 2,2 habitants par logement et 10 logements par an, le besoin est de 12 logements par hectare, soit 1 ha de disponibilité par an et une superficie totale de 20 hectares sur les 15 ans à venir. Au projet du PLU les zones 1AU et 2AU totalisent 17,05 ha dont 12 ha à vocation habitat. Cependant ce taux de progression pourrait être revu à 0,6 ou 0,8 % par la commune avec pour conséquence une réduction de la disponibilité foncière. Compte tenu d'une prise de compétence de la communauté de communes sur les zones d'activité, des réductions porteraient notamment sur les zones 1AUe et 2AUe.

L'analyse comparative entre le PLU 2006 et le projet de PLU traduit la volonté de la commune de ralentir l'expansion de l'urbanisation et préserver les surfaces agricoles :

- les surfaces urbanisées et à urbaniser pour l'habitat de 126,56 ha diminuent à 70,48 ha, soit une réduction de 44,3 %,
- les surfaces agricoles de 1675,53 ha s'élèvent à 1925,08 ha, soit une augmentation de 14,9 %.
- les espaces naturels évoluent légèrement à la baisse pouvant être justifiée par des classements adoptés significativement différents. L'espace marin de la commune se trouve désormais couvert par zone naturelle sensible (NS), s'étendant sur 452,80 ha.

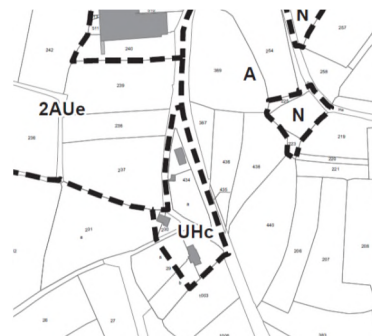
L'urbanisation de la commune s'est essentiellement effectuée le long du littoral, du centre-bourg vers Nodeven, le Curnic et le Vougot. L'intérieur présente un habitat dispersé, toutefois les hameaux contigus de Brendaouez et Croas ar Gall sur les hauteurs de Guissény forment une entité patrimoniale autour d'une chapelle remarquable. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest, en application de la loi Littoral, n'a reconnu aucun village sur la commune. Il a instauré deux coupures d'urbanisation, l'une pour un arrêt de l'agglomération vers l'Est et la seconde isole le Curnic de Nodeven.

Le patrimoine naturel comporte deux sites Natura 2000 et deux ZNIEFF de type 1, secteurs d'intérêt écologique. Le marais du Curnic est doté d'un arrêté de protection du biotope.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au PLU doivent produire un schéma d'organisation des zones à urbaniser 1AU. Il y a sur ce point une déficience au dossier puisqu'un seul schéma est donné sur les 9 zones prévues.

Au règlement graphique du projet, les zones humides ne sont pas dotées de l'indice "zh". Figurées sous forme de trame spécifique, elles sont uniquement présentées sur les plans du règlement graphique dédiés aux éléments naturels lesquels sont dépourvus du zonage des parcelles caractérisant le PLU. Cette situation me semble créer une approche particulière du sujet peu compatible avec une élaboration d'un PLU intercommunal.

Une zone UHc est proposée dans le Sud de la ZA de Lanvian. Cette zone ne se trouve pas directement rattachée à l'espace urbanisé U et devrait être reclassée en un zonage approprié A ou N.



Le projet est déclaré compatible avec les prescriptions du SCoT, avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de Loire Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Bas Léon, le contrat de bassin versant du Quillimadec et la charte de territoire des bassins versants de l'anse de Guissény.

Daté du 12 juillet 2016, le projet à l'enquête ne mentionne pas le jugement du tribunal administratif du 18 décembre 2015 annulant la délibération du 20 décembre 2012 du conseil municipal approuvant la révision partielle concernant le site Frouit Pella du motocross.

## **Avis émis**

**L'autorité environnementale** a émis un avis détaillé en plusieurs recommandations, notamment sur le développement des OAP, l'absence de zonage spécifique des zones humides, les extensions non justifiées de la zone d'activité et la situation anormale du traitement collectif des eaux usées.

La commune a répondu que le traitement des OAP sera complété, la cartographie des zones humides sera intégrée au règlement dans le plan du zonage de l'urbanisation, l'extension 1AUe de la ZA de Lanvian sera supprimée et la zone 2AUe sera réduite, la nouvelle station de traitement des eaux usées créée en commun avec la commune de Kerlouan sera opérationnelle en 2018.

**La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)** a rendu un avis favorable avec réserve sur le classement non retenu des espaces boisés du marais du Curnic et de la Palud. La commune indique que ces boisements sont en gestion propre aux marais par l'arrêté de biotope et leur présence dans le site Natura 2000.

**La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** a émis un avis tacitement favorable dans son impossibilité d'examiner le dossier dans le délai de 3 mois.

La commune n'ayant pas désigné au projet les bâtiments pouvant bénéficier du changement de destination, cette possibilité ne pouvait pas être examinée par la CDNPS pour la zone naturelle et par la CDPENAF pour la zone agricole.

**La Préfecture du Finistère** énumère à la suite du rapport des services de l'État les insuffisances du projet et conclut : *" Le projet doit nécessairement être retravaillé avant l'enquête publique. Il serait préférable de procéder à un nouvel arrêt du projet."*

## **Rapport de synthèse des services de l'État**

Les mêmes remarques que celles émises par la MRAe sont faites concernant les OAP et la représentation des zones humides, sur lesquelles la commune répond à l'identique.

La DDTM remarque l'absence de délimitation claire de l'agglomération et souhaite l'insertion de deux nouvelles coupures d'urbanisation, l'une à l'Est à Kerbrezant, l'autre à l'Ouest vers Barrachou à l'endroit de 2 zones 1AUhc prévues à l'urbanisation.

La commune objecte que ces espaces, tant à l'Est qu'à l'Ouest, se situent dans l'enveloppe de l'agglomération et des permis de construire y sont délivrés. Elle précise que l'enveloppe de l'agglomération telle que mentionnée au PADD s'étend du quartier du Quillimadec à l'est jusqu'à Varrac'h/Terrohant à l'Ouest (*limite au-delà du Barrachou*).

Le projet mentionne un zonage NS sur l'espace marin qui ne permettrait pas l'aménagement et l'exploitation de la culture marine. La commune souhaite le maintien en l'état afin de se protéger de nuisances associées.

Le rapport de présentation devra être complété avec l'articulation des documents supra (parties II et III avec le SCoT).

Au règlement, pièce écrite, l'article 2 du projet est à reprendre sur les dispositions de reconstruction des bâtiments détruits sur la base de l'article L111-15 C.U. et sur les extensions d'habitation et constructions d'annexes pour habitations de tiers à l'exploitation agricole (base article L151-12 C.U.)

Aux documents graphiques, mettre un règlement pour les zones Nv et Nvin, et un zonage Nm pour le terrain de sport. Sur ce dernier point, la commune préfère le maintien à un zonage N.

### **L'agence régionale de Santé**

Avis favorable sous réserve. Le zonage US est inadéquat pour la future station d'épuration. La carte du zonage d'assainissement n'est pas calée sur les zones U et AU. L'ARS remarque la desserte d'une importante zone agricole du bourg par le réseau collectif.

La commune étant dépourvue de ressource en eau destinée à la consommation humaine, l'ARS souligne l'absence de mesures de protection pour cette ressource.

### **Le pôle métropolitain du Pays de Brest :**

Avis favorable sous réserve de l'identification du nombre de logements réalisés en zone U et AU par renouvellement urbain, de rendre les OAP compatibles aux demandes du SCoT et de prévoir des mesures d'interdiction générale d'équipements de traitement et de stockage des déchets, leur gestion étant de compétence communautaire.

### **La chambre d'agriculture :**

Avis favorable sous réserve :

- de privilégier l'ouverture des zones en densification urbaine avant les secteurs en extension.
- de rappeler dans l'orientation 5 du PADD, la nécessité de protéger la ressource foncière agricole et de permettre les développements des structures agricoles existantes.
- au règlement écrit :
  - Article A1 et N1 : Interdiction de réalisation des éoliennes (*Interdiction d'origine militaire*).
  - Article A2 et N2 : Les autorisations d'extensions, annexes et piscines sont encadrées par des dispositions validées par la CDPENAF en septembre 2016.
  - Article A2, alinéa 1-3 : Ajouter les bâtiments à vocation énergétique approvisionnés majoritairement par des matières premières d'origine agricole.
  - Annexe : Dans le répertoire de l'ensemble des éléments bocagers en zone rurale, inclure les éléments bocagers en zone urbanisée. La méthode de recensement serait à mentionner. La chambre d'agriculture ne partage pas cette idée de répertoire systématique et déclare plus opportun de répertorier les talus et haies selon des critères compris de tous : en bord de voies et chemins, les talus en rupture de pente, ceux en fond de vallée, en ceinture de zone humide. Un rappel au règlement des possibilités d'intervention sur les talus et haies est également souhaité.

**La mairie de Plouguerneau** remarque que les possibilités d'extensions ne sont pas limitées dans les zones naturelles et agricoles et qu'il n'y a pas d'incohérence, par ailleurs, par rapport au PLU de Plouguerneau. .

### **Bilan de l'enquête publique**

L'enquête publique a été prescrite au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, et s'est déroulée sur 32 jours consécutifs du 21 juillet 2017 au 21 août inclus.

L'avis au public, conforme à l'article R123-11 C.E., a été affiché quinze jours avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête au siège de la communauté de communes à Lesneven, à la mairie de Guissény et en cinq endroits de la commune.

Il a également été publié dans deux quotidiens locaux. Outre cette publicité réglementaire, l'enquête a été annoncée dans le bulletin municipal dès le 7 juillet 2017.

Le dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public, aux jours ouvrables, à la CLCLet à la mairie de Guissény. Le dossier était également consultable sur internet.

Une enquête portant sur l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales de la commune s'est déroulée simultanément à la présente enquête, dans les mêmes conditions de durée et de permanences du commissaire enquêteur. Cinq permanences ont été assurées, l'ensemble à la mairie de Guissény.

Les moyens d'expression habituels se trouvaient à la disposition du public :

- dépôt d'observations au registre d'enquête,
- envoi par courrier ou dépôt de lettres à la mairie,
- transmission de courrier électronique par internet,
- communication d'observations orales ou écrites lors des permanences.

**Au cours de l'enquête, 49 personnes ont été reçues en 32 entretiens et, au total, 30 observations ont été recueillies comme suit :**

Moyen de réception	Quantité	Enregistrement
Registre en mairie de Guissény	<b>11</b>	<b>R01* à R10</b>
Lettres	<b>10</b>	<b>L01 à L10</b>
Courriel	<b>2</b>	<b>M01</b>
Orales	<b>7</b>	<b>Or01 à Or07</b>

\* 2 observations pour R06 : R06a et R06b

Aucune observation n'a été reçue sur le registre prévu au siège de la communauté de communes, à Lesneven.

### Classement des observations par thèmes

<b>1. Observations au dossier d'enquête</b> - observations sur les zones humides - observations sur le zonage <b>Ahv</b> - observations sur le <b>bâti secteurs A et N</b> - observations sur l'indice " in "	<b>4</b> 1 1 1 1
<b>2. Demandes de maintien au zonage actuel</b> - zonage 2AU - zonage N	<b>2</b> 1 3
<b>3. Demandes visant à la constructibilité (habitation)</b> - demandes pour un changement de 2AU au projet vers 1AUh - demandes du maintien de la constructibilité acquise au PLU actuel - demandes d'ouverture à la constructibilité (de A ou N au PLU actuel)	<b>21</b> 2 15 4
<b>4. Demandes de changement de destination du bâti</b>	<b>2</b>
<b>5. Nuisances de sites publics</b>	<b>2</b>

L'observation R10 est utilisée dans son ensemble pour 2 thèmes

Les demandes concernant la constructibilité pour l'habitation constituent la préoccupation de 70 % des intervenants. Il s'agit pour la majorité des cas d'une demande pour le maintien de la constructibilité applicable au PLU actuellement en vigueur.

Le procès-verbal de l'enquête a été présenté aux représentants de la communauté de communes et de la commune de Guissény le 31 août 2017. La communauté de communes a rendu un mémoire en réponse le 15 septembre 2017 dans lequel un avis a été donné sur chacune des observations enregistrées à l'enquête.

Les huit observations ou demandes déposées lors de la première enquête clôturée avant terme ont été reconduites à cette seconde enquête, à l'exception d'une seule pour laquelle les requérants ne se sont pas exprimés. Il s'agit de parcelles prévues en zones A et N où les constructions ne peuvent être envisagées.

### 3. CONCLUSIONS

L'autorité environnementale a émis un avis détaillé sur lequel la commune a effectué une réponse. Les personnes publiques consultées ayant rendu un avis sont favorables au projet sous réserve d'effectuer les corrections et insertions complémentaires demandées. Celles-ci sont nombreuses émanant des services de l'État (DDTM), du pôle métropolitain du pays de Brest et de la Chambre d'agriculture.

La CDPENAF a émis un avis tacitement favorable dans son impossibilité d'examiner le dossier dans le délai de 3 mois. Le conseil départemental et la section régionale de conchyliculture ont rendu un avis hors délai des trois mois qui n'a pas été pris en compte.

Les observations du public sont essentiellement ciblées sur la préservation d'une constructibilité en voie d'être sanctionnée par ce projet. Celui-ci s'est appliqué à respecter au mieux les dispositions des lois de l'urbanisme dont la loi Littoral, créant la déception des propriétaires lésés.

**Le PADD** présente les limites données à l'agglomération, espace contenu de l'urbanisation pour sa densification.

**Au rapport de présentation**, l'objectif de modération de la consommation foncière et la nécessaire mise en compatibilité du projet avec la réglementation ont conduit à un déclassement de l'ensemble des sites constructibles hors de l'agglomération du centre-bourg. Aucun village n'a été retenu par le SCoT.

La commune soutient l'importance de l'urbanisation du quartier de Nodeven qui a été doté d'un zonage particulier Ahv et pour lequel il est mentionné que la notion de Stecal a été inscrite démontrant le souhait d'une densification possible des habitations. Cependant à ce stade, aucune différenciation au règlement écrit ne permet de distinguer le zonage A du zonage Ahv.

Les quartiers contigus de Brendaouez et Croas ar Gall caractéristiques d'une présence marquée à l'intérieur de la commune appellent également une qualification de hameau afin de préserver un patrimoine et une activité hors du littoral.

Le rapport de présentation propose de petites illustrations cartographiques manquant de netteté rendant la lecture difficile, voire impossible de certains caractères.

**Les orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) demandent à être complétées en compatibilité avec le SCoT et l'arrêté départemental de 2014 sur les reculs.

**Au règlement, partie écrite**, les articles 2AU2 et A2 doivent être précisés, l'article 2AU2 pour les possibilités de restaurations et d'extensions "d'importance limitée" des constructions existantes, l'article A.2 pour une numérotation à revoir distinguant les paragraphes applicables à tous propriétaires résidents de ceux réservés aux agriculteurs.



Une référence au code de l'urbanisme pourrait être envisagée concernant les changements de destination : article L.151-11, les extensions et annexes : L.151-12 et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : L.151-13.

Comme le souligne la chambre d'agriculture, une autorisation d'emprise au sol de 90 m<sup>2</sup> est excessive concernant les annexes.

Des mesures de protection spécifique aux zones humides sont à mentionner interdisant toute occupation ou utilisation du sol, et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone.

Au **règlement, partie graphique**, la trame des zones humides devra être reportée sur le plan des zonages (U, A, N) et limitée selon un contour net et précis.

La commune n'ayant pas désigné en zones Aet N les secteurs Stecal ni les bâtiments pouvant bénéficier du changement de destination, ces possibilités ne pouvaient pas être examinées par la CDNPS pour la zone naturelle et par la CDPENAF pour la zone agricole.

L'identification des habitations existantes n'a pas été effectuée dans la zone agricole afin de distinguer les bâtiments d'exploitations en activité de ceux ayant cessé leur activité.

Dans le cadre de la préservation du patrimoine, la rénovation des anciennes fermes doit être encouragée. Les bâtiments annexes (écuries, crèches et granges) pourraient, dans quelques cas justifiés, accéder au changement d'affectation pour des habitations en gîte rural.

Afin de maintenir une activité de petits commerces de proximité jugés essentiels dans une présence quotidienne du centre-ville, la commune souhaite instaurer un droit de préemption commerciale limité à l'axe principal de la ville.

Les entrées de ville ainsi qu'une réglementation de la publicité n'ont pas été élaborées.

Le tracé et les caractéristiques des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables seraient à mentionner sur le plan des paysages du règlement graphique.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Vu l'arrêté du 29 juin 2017 du Président de la Communauté de communes du pays de Lesneven - Côte des légendes prescrivant une enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de GUISSÉNY.

#### **Après avoir :**

- pris connaissance du dossier d'enquête, des observations reçues par la mairie durant la concertation publique préalable et des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, ainsi que les modifications envisagées par le maître d'ouvrage en réponse à ces observations et avis,
- procédé à des visites du territoire communal,
- tenu 5 séances de permanence et reçu 49 personnes,
- analysé chacune des 32 observations recueillies lors de l'enquête,
- remis au maître d'ouvrage, le 31 août 2017, le procès-verbal de synthèse des observations, et pris connaissance du mémoire en réponse du maître d'ouvrage transmis le 15 septembre 2017,
- consulté la Direction départementale des Territoires et de la Mer et le Conseil départemental du Finistère,
- formulé un avis sur le projet et un avis sur chacune des observations du public,

**Considérant que :**

- la concertation et les réunions publiques réalisées durant l'élaboration du projet, la publicité réglementaire de l'enquête, l'affichage de l'avis d'enquête en de nombreux points fréquentés de la commune, la mise à disposition du dossier et d'un registre d'enquête en mairie de Guissény et à l'Hôtel de la Communauté de communes à Lesneven, ainsi que sa publication sur internet, ainsi que la durée de l'enquête sur 32 jours consécutifs ont permis une bonne information du public et la possibilité de s'exprimer librement,
- l'agglomération du centre-bourg constituera l'unique support de l'urbanisation,- le projet reprend et protège les deux coupures d'urbanisation définies par le SCoT,
- l'autorité environnementale a émis sur le projet un avis détaillé sur lequel la commune a produit une réponse,
- l'analyse de l'état initial de l'environnement, établie dans le cadre de l'évaluation environnementale, décrit de façon détaillée les ressources naturelles, la biodiversité (sites Natura 2000), les risques naturels (submersion marine) et le patrimoine,
- les enjeux environnementaux reposent sur le littoral, les cours d'eau dont le Quillimadec et l'Alanan, les zones humides, les boisements et les talus,
- le projet prévoit la mise en place d'un coefficient maximum d'imperméabilisation pour chaque type de zone urbanisable,
- la mise en évidence pour la sauvegarde des zones humides n'est pas assurée dans ce projet de PLU par la non-utilisation d'un zonage approprié des zones A et N indicées zh,
- les mesures de compensation environnementale se concentrent sur les talus et leur renouvellement pour leurs nombreux intérêts écologiques et le maintien de la biodiversité,
- la lutte contre l'étalement urbain par la maîtrise de la consommation foncière et le renouvellement urbain constitue un objectif essentiel de la commune,
- le projet remet en question un grand nombre de secteurs par le retrait de leur constructibilité du fait de l'application au mieux de la loi Littoral, et par le choix de leur nouveau zonage qui devient agricole ou naturel,
- la commune vise à maintenir l'activité commerciale de proximité en prévoyant un droit de préemption communal dans une zone de centralité définie pour le centre-bourg,
- Le projet est compatible avec les prescriptions du SCoT du pays de Brest, du SDAGE de Loire-Bretagne et du SAGE du Bas-Léon,

**Compte tenu des avis formulés par la mission régionale de l'autorité environnementale, des services de l'État et des personnes publiques associées dont il convient d'observer et également de mes avis formulés dans les conclusions ci-dessus et sur chacune des observations recueillies du public mentionnées ci-après,**

**J'émet un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de GUISSÉNY,**

**avec les réserves suivantes :**

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont à compléter sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation à court terme (1AUh et 1AUe) ;**
- **Au règlement graphique, La trame des zones humides est à porter sur le plan des zonages (U, A et N) et à préciser selon un tracé du contour ;**
- **Le règlement écrit est à rectifier aux articles 2AU2 et A2 ;**

**et avec les recommandations suivantes :**

- Une zone UHc proposée dans le Sud de la ZA de Lanvian non rattachée à l'espace urbanisé U doit être reclassée en un zonage approprié A ou N ;
- Afin de lutter contre une disparition du commerce de proximité dans le centre-ville, instaurer un droit de préemption commerciale sur l'axe principal de la ville ;
- Recenser les bâtiments agricoles de caractère susceptible de changer de destination ;
- Concrétiser les demandes favorables à l'instauration de Stecal ;
- Encourager la restauration des bâtiments anciens pour la sauvegarde du patrimoine communal ;
- Expliciter sur le document graphique les coupures d'urbanisation et leur repérage tel que défini par le SCoT, mettre en évidence le réseau hydrographique et définir sur le plan des éléments naturels à protéger le tracé et les caractéristiques des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables ;
- Encourager la préservation des talus, leur reconstitution ou leur création nouvelle ;
- Effectuer une différence entre les surfaces agricoles utilisées indispensables à la profession, revêtant par conséquent un caractère majeur, et les autres surfaces classées en zone agricole ;
- Élaborer les entrées de ville et une réglementation de la publicité.

**AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

*Les avis figurent en caractères gras et en italique.*

**1. Observations au dossier d'enquête**

**Observations sur les zones humides**

**R10** MORVAN Henri et Monique

M; et Mme MORVAN demandent :

- le classement Nzh des parcelles humides du secteur du Frouit Pella, et l'extension de ce classement sur la vallée du Frouit et du Quillimadec afin d'homogénéiser le document d'urbanisme avec celui de la commune de KERLOUAN dans la perspective du PLUi,

- la mise en place d'un zonage Nzh sur le document graphique "zonage" et non se borner à une simple trame zone humide sur le document graphique "paysage" afin d'établir un règlement du PLU véritablement protecteur des zones humides,

Les recommandations de la MRAe et de la DDTM au dossier d'enquête vont dans le même sens,

*Bien que la plupart des PLU de la région donne une représentation des zones humides par un indice zh associé au zonage A ou N, il s'avère qu'une représentation selon une trame peut être également admise. Cependant, la première option implique une représentation sur la carte du zonage tandis que la seconde option favorise une insertion sur une deuxième carte comportant la trame verte et bleue ainsi que l'ensemble des éléments à protéger. Cette dernière option a été choisie par la commune.*

*Cette représentation semble sous-estimer l'importance des zones humides à moins d'une présentation sur la carte de zonages, solution également recommandée par l'autorité environnementale. C'est aussi la décision d'un essai pris la commune. Il sera nécessaire d'éviter la surcharge et de mettre en place un léger tracé du contour net et précis. Cette trame peut présenter l'avantage de se superposer aux différents zonages du PLU sans avoir recours au découpage des zones.*

*L'inscription par un indice zh pour une application localisée aux secteurs du Froust et du Quillimadec ne paraît pas satisfaisante. Le traitement des zones humides doit s'appliquer de manière uniforme sur l'ensemble de la commune. La représentation de la trame sur la carte de zonage permettra une appréciation en vue du PLU pour lequel un consensus intercommunal devra être pris.*

## Observations sur le zonage Ahv et le STECAL

**M02** BRARD Carole et Fabien

*Avis favorable pour une extension du classement Ahv au secteur de Brendaouez/Croas ar Gall. L'indice hv a été mis en place pour distinguer le quartier de Nodeven. Ce secteur est assimilé à un STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités. Au PLU, le rapport de présentation doit préciser leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones concernées. Le règlement graphique doit localiser les zones d'implantation. Un avis conforme de la CDPENAF est requis pour l'approbation d'un STECAL en zone A et celui de la CDNPS en zone N. Ces secteurs permettent l'ouverture à la construction ou le changement de destination.*

*La communauté de communes rappelle que le SCOT actuel ne reconnaissant pas Nodeven comme un village, le classement Ahv ne peut pas permettre un droit à construire comme peut le faire normalement un STECAL. Ce classement s'inscrit toutefois parfaitement dans les réflexions en cours à l'échelle du SCoT.*

## Observations sur le bâti secteurs A et N

**R06a** GOUILLOU Patrice

Pour conserver la vie dans nos quartiers à la campagne, maintenir des zones constructibles dans les villages les plus importants, la rénovation et le changement de destination.

*Les changements de destination autorisés depuis 2003 sont étendus à toutes les constructions existantes qu'elles soient ou non à usage agricole depuis le 24 mars 2014. Ils ne concernent que les bâtiments désignés au PLU sur le règlement graphique. L'avis conforme de la CDPENAF est requis en zone A et celui de la CDNPS en zone N.*

## Observations sur l'indice " in "

**Or03.** CORRE Jeanne Le Cleguer AN 182, classée NRin, prévue Ain  
AN 183, classée Ain, prévue Ain

Demande concernant les actions possibles et les contraintes pour une parcelle classée Ain.

*Comme l'indique la communauté de communes, ce classement n'impacte pas la gestion, l'entretien, ni la vente du bien, hormis peut-être sur la valeur de ce dernier.*

*À l'analyse des plans annexés au PLU, les 2 parcelles devraient se situer dans une zone de moindre impact : en zone bleue au plan de prévision des risques naturels prévisibles et en zone d'aléa liée au changement climatique à l'horizon 2100, soit une hauteur d'eau comprise entre 0 et 40 cm, au plan des zones basses littorales en risque de submersion marine.*

## 2. Demandes de maintien au zonage actuel

### Maintien au zonage 2AU

- L03** LYVINEC Michel . Centre-bourg AS 188, classée Uha / 2AU, prévue UHa / 1AUhc  
La parcelle est constituée d'un verger d'une trentaine d'arbres fruitiers, plantés en 1986, ils parviendraient bientôt au terme de leur durée de vie.  
M. LYVINEC demande le retrait au rapport de présentation des mentions " Préservation des éléments bocagers identifiés, préservation et valorisation de l'espace boisé (aménagement paysager vert) ainsi que l'ensemble des mentions consistant à déclasser ma parcelle."

**Avis favorable.**

*La demande de M. LYVINEC apparaît bien fondée et convient à une réintégration de sa parcelle à l'espace 2AUhc contigu. La partie Sud doit être maintenue en UHa, ce qui dans l'ensemble maintient le zonage actuel du PLU 2006.*

*Le rapport de présentation est à reconsidérer concernant la zone 3 des zones participant au renforcement de l'urbanisation existante. L'intérêt de cette parcelle en tant qu'espace boisé disparaît avec la nécessité de supprimer les plants dès leur contamination ou au terme de leur durée de vie.*

### 2.2 Maintien au zonage N

- R07.** GOUILLOU Patrice. Route de la Croix, AS 422, classée NL, prévue Uhc  
Propriété communale en locatif saisonnier (dune boisée).-

**Avis favorable.**

*Initialement réservé à l'aménagement d'une aire de stationnement de camping-car, compte tenu de sa configuration, de son espace boisé et de sa situation proche de la plage de La Croix, le classement de cette parcelle convient davantage à un zonage d'espace naturel N plutôt qu'à un espace urbanisé Uhc.*

## 3. Demandes visant à la constructibilité

### 3.1 Demandes pour un changement de 2AU vers 1AUh

<b>Or06.</b>	ABJEAN A. LEBRETON M.(prop), GUYON A. Mez Clos Fourn. AS 132 à 135, classées N, prévues 2AU	<b>Avis défavorable. Maintien en zonage 2AU pour une urbanisation à long terme.</b>
--------------	---	---

### 3.2 Demandes pour le maintien de la constructibilité acquise au PLU actuel

(Parcelles déclassées vers A ou N)

#### Secteurs Le Dirou - Kervélééré - Lanvian

<b>R01</b>	ROHLIK Anne Marie Le Dirou. H 1158 classée 1AUhb, prévue A	<b>Avis favorable. Les parcelles H1157 et 1158 sont à l'entrée Sud du bourg par la RD10 route de Plouguerneau, à l'intérieur de la limite de l'agglomération. A considérer dans le cadre de l'aménagement des entrées de ville préconisé par le SCoT.</b>
<b>L08</b>	Consorts GALL (Valérie, Véronique, Emmanuelle) Le Dirou H 1157 classée 1AUhb prévue A	

<b>R03</b>	CABON FILY. Kervélééré. H 221, 222, 223, 747 1109, classées 1AUhb, prévues A H 235, classée 2AU, prévues A	<b>Avis défavorable, dans le cadre des restrictions imposées par les récentes lois sur l'urbanisme.</b>
<b>L05</b>	BODÉNÈS Ph., BODÉNÈS G. Kervélééré H 232, 233, 234 classées 2AU prévues A	

<b>R05</b>	LE BIHAN J. P., LE BIHAN Y. Lanvian AT178 classée 1AUhb prévue Ue	<b>Avis défavorable, la communauté maintiendrait l'extension de la zone d'activité économique sur ce secteur.</b>
------------	--	---

### Secteur Nodeven

<b>R02</b>	KERFOURN Goulven. Nodeven/Varrach AP 204, classée 1AUhc, prévue N	<b>Avis défavorable. Ces parcelles sont contiguës à la limite Ouest de l'agglomération, cadre à maintenir dans les restrictions d'extension de la réglementation actuelle.</b>
<b>R08</b>	JOLLÉ Pascal Nodeven/Varrach AP 206, 207 classée 1AUhc prévue A	
<b>L09</b>	LE ROY André. Nodeven/Varrach AP 73, classée 1AUhc, prévue A AP 76, 78, classées 1AUhc, prévues N et A	

### Secteur Croas ar Gall

<b>R04</b>	ABIVEN Jean Marc E 610, classée Uhbp, prévue A	<b>Afin de maintenir l'activité dans ce secteur intérieur de Brendaouez-Croas ar Gall, une qualification de hameau ou de Stecal est à proposer.</b>
<b>M01</b>	BRARD Carole et Fabien G 579, 1058, classées UHbp, prévues A	

### Localisations isolées

<b>L02</b>	BRAMOULLÉ J., BRAMOULLÉ M-Th. Clos Edern AR 38 classée UHb, prévue A	<b>Compte tenu de la configuration de la parcelle, un rattachement au secteur UHc contigu pourrait être envisagé.</b>
------------	---	---

<b>R09</b>	POULLAOUEC Patrick Kerebrezant C 266 classée Uhb prévue A	<b>Avis défavorable, compte tenu de la loi Littoral, à moins de possibilités futures de stecals..</b>
<b>Or04</b>	CABON François Keramps C 514 classée Uhb prévue A	
<b>Or05</b>	OLLIVIER Yvon et Yvonne Kerdreuzant AR 87 classée Uhb prévue A	
<b>Or07</b>	LE DALL Joël (Consorts LE DALL) Curnic AC 41, 42 classée Uh/Uhbin, prévue Nv/Nvin	

### 3.3 Demandes d'ouverture à la constructibilité (parcelles A ou N au PLU actuel)

**L01** CORLOSQUET Ludivisio Goas ar Puns AT 127 et 266, classées A prévues A  
Demande de constructibilité par extension du zonage UHc sur la partie Nord des parcelles  
*Avis défavorable, dans le cadre des restrictions imposées par les récentes lois sur l'urbanisme.*

**L04** . BODÉNÈS Philippe, BODÉNÈS Germaine Kervizouarn  
C283, 284, 285 classées A prévues A  
Demande la possibilité de construire sur la parcelle 284 sur laquelle une habitation existe déjà.  
*A moins qu'un stecal soit possible, seule une extension ou une annexe serait envisageable.*

**L06** BODÉNÈS Philippe, BODÉNÈS Germaine Le Couffon  
AW 41, 43 classées NS prévues N  
*Avis défavorable. Ces parcelles sont contiguës à la limite Est de l'agglomération, cadre à maintenir par les restrictions d'extension de l'agglomération imposées par les récentes lois sur l'urbanisme.*

**Or02** ROBIN Jean Paul Croas ar Styvel AV 68 à 71 classées N / NS prévues N  
*Avis défavorable. Parcelles proches du littoral, entièrement classées en espace de continuité écologique à préserver.*

### 4 - Demandes de changement de destination du bâti

**R06b** GOUILLOU Patrice (pour Mme GOUILLOU Jeanine née UGUEN, prop.)

- 1) Brendaouez H 909 classée Uhbp prévue N  
Demande le changement de destination pour rénovation d'une grange en pierre de début 1900 et la possibilité de faire un gîte ou une habitation.

*Avis favorable, la possibilité est à préciser.*

- 2) Brendaouez H382 classée Nr prévue N  
Demande pour une véranda sur la parcelle H 382.

*Avis favorable*

**Or01** GERVEZ Anne Route du Vougot classée UHb prévue N

Demande pour transformer une discothèque en espace de restauration doté du logement de fonction qu'il comporte actuellement.

*Avis favorable, l'espace commercial est conservé, il n'y a pas de changement de destination.*

**5 - Nuisances de sites publics**

**R10** MORVAN Henri et Monique Froust Pella

Demande de la prise en compte des nuisances sonores sous vents dominants autour du site motocross mis en évidence par l'APAVE et la DDASS.

***La commune affirme que des études sonores ont été effectuées autour du site. Les résultats sont ressortis satisfaisants et validés par la sous-préfecture.***

**L10** ROPARS Marie Louise Goas ar Puns

Demande le déplacement de l'installation du skate-park sur un site isolé plus approprié et pour la récupération du droit de passage sur ce terrain désormais fermé à son accès.

***Les nuisances sonores sont mentionnées au PLU. La commune envisagerait un nouvel emplacement. Dans l'attente, des possibilités d'atténuation du bruit pourraient être considérées.***

À Guissény, le 2 octobre 2017

Le commissaire enquêteur,



Jean-Paul CAMPION