



Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù

ARRÊTÉ N° 2025-15

PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-H DE LA COMMUNAUTÉ LESNEVEN CÔTE DES LÉGENDES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5214-16,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,
Vu les statuts de la Communauté Lesneven Côte des Légendes,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'Habitat approuvé par délibération du Conseil Communautaire n° CC / 67 / 2024 en date du 19 juin 2024 ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest approuvé le 18 décembre 2018 et modifié le 22 octobre 2019,

Considérant que la Collectivité souhaite :

- Ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU à l'entrée du bourg de Guissény ;
- Modifier le règlement écrit de façon mineure, notamment pour :
 - o Autoriser la sous destination « bureau » au sein des zones UE et 1AUE,
 - o Autoriser sous condition la sous destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en zone NL,
 - o Intégrer une règle relative à la hauteur des extensions en zone N ;
 - o Supprimer la possibilité de remplacement des mobil- homes au sein des zones NL,
 - o Clarification des dispositions réglementaires relatives aux annexes, en supprimant la notion de "non accolé",
 - o Permettre les dérogations relatives aux distances d'implantation pour les extensions dont l'habitation ne respecterait pas les distances inscrites dans le règlement,
 - o ...
- Modifier les OAP sectorielles :
 - o Création d'une nouvelle OAP en centre bourg de Guissény et sur le secteur « Entrée de ville sud » à Guissény,
 - o Modification des OAP du Penquer et du lotissement des forges sur la commune de Kerlouan,
- Modifier le règlement graphique, notamment pour :
 - o Réduire la zone NL du POLDER sur Guissény en reclassant une partie en zone NS,
 - o Supprimer 2 pastillages AE pour permettre le changement de destination,
 - o Protéger un petit patrimoine sur Plounéour Brignogan Plages,
 - o Modifier une erreur matérielle sur la commune de Plounéour Brignogan Plages,
 - o ...
- Modifier la liste des changements de destination,

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification (article L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme), dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L.153-31 du code de l'urbanisme) de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Considérant que le projet de modification sera notifié aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

ARRETE

Article 1 : En application des dispositions du code de l'Urbanisme et en particulier de l'article L.153-37, une procédure de modification du PLUIH de la Communauté Lesneven Côte des Légendes est engagée.

Article 2 : Le projet de modification vise à :

- Ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU à l'entrée du bourg de Guissény ;
- Modifier le règlement écrit de façon mineure, notamment pour :
 - o Autoriser la sous destination « bureau » au sein des zones UE et 1AUE,
 - o Autoriser sous condition la sous destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en zone NL,
 - o Intégrer une règle relative à la hauteur des extensions en zone N ;
 - o Supprimer la possibilité de remplacement des mobil-homes au sein des zones NL,
 - o Clarification des dispositions réglementaires relatives aux annexes, en supprimant la notion de "non accolé",
 - o Permettre les dérogations relatives aux distances d'implantation pour les extensions dont l'habitation ne respecterait pas les distances inscrites dans le règlement,
 - o ...
- Modifier les OAP sectorielles :
 - o Création d'une nouvelle OAP en centre bourg de Guissény et sur le secteur « Entrée de ville sud » à Guissény,
 - o Modification des OAP du Penquer et du lotissement des forges sur la commune de Kerlouan,
- Modifier le règlement graphique, notamment pour :
 - o Réduire la zone NL du POLDER sur Guissény en reclassant une partie en zone NS,
 - o Supprimer 2 pastillages AE pour permettre le changement de destination,
 - o Protéger un petit patrimoine sur Plounéour Brignogan Plages,
 - o Modifier une erreur matérielle sur la commune de Plounéour Brignogan Plages,
 - o ...
- Modifier la liste des changements de destination,

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux maires des communes concernées avant l'ouverture de l'enquête publique, les avis seront joints au dossier d'enquête publique.

Article 4 : L'autorité environnementale sera saisie dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas ad hoc, pour se prononcer quant à la nécessité ou non de soumettre le dossier de modification n°1 à évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, la ou le Président présentera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des services de l'Etat, des Personnes Publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, devant le conseil communautaire pour délibération et approbation

Article 6 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans les communes membres. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'EPCI

Article 7 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Finistère et au Directeur des Territoires et de la Mer du Finistère (Service Aménagement / Planification-Urbanisme).

Fait à LESNEVEN, le 23/12/2025

La Présidente
Claudie BALCON



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 contour Motte - 35000 RENNES) dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Notifié le

Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le **23/12/2025**

ID : 029-242900793-20251223-AR_2025_15-AR