



Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté Lesneven Côte des Légendes

Modification n°1 du PLUiH

Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil communautaire en date du __/__/__

Approuvée le

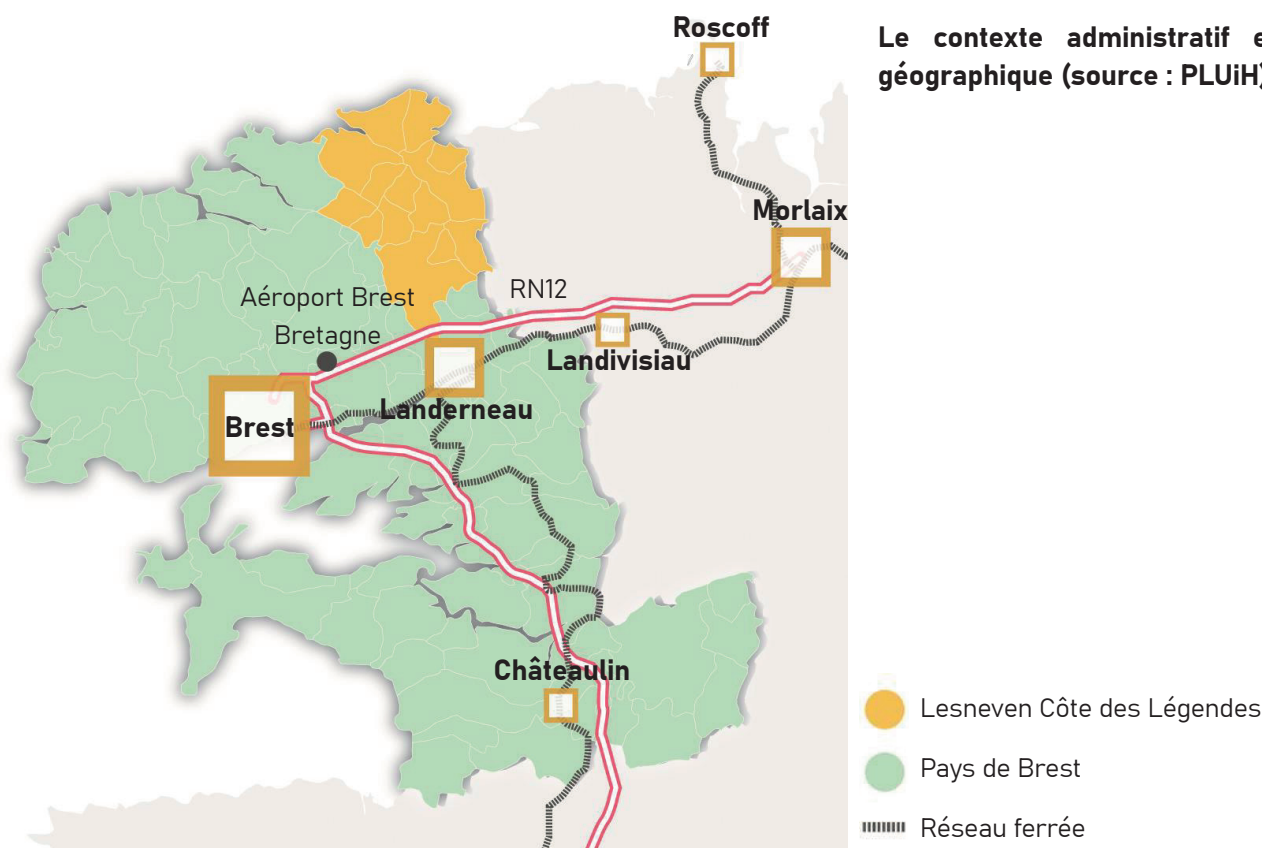
__/__/__

Sommaire

1_Contexte territorial et rappels réglementaires.....	4
1.1_Le contexte socio-démographique et l'offre en logements	5
1.2_Le PLUiH en vigueur.....	6
1.3_Les objets de la procédure de modification de droit commun	8
2_Points visés par la procédure.....	10
2.1_Motif 1 de la modification : règlement écrit.....	10
2.2_Motif 2 de la modification : ajustements d'OAP.....	16
2.3_Motif 3 de la modification : création d'une OAP.....	18
2.4_Motif 4 de la modification : ajustements du règlement graphique.....	20
2.5_Motif 5 de la modification : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUH à Guissény.....	26
3_Les pièces du PLUiH modifiées.....	33
3.1_Le règlement écrit	33
3.2_Ajustements d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	42
3.3_Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	44
3.4_Modification du règlement graphique	48
3.5_Le bilan des surfaces.....	52
4_Les incidences de la modification simplifiée sur l'environnement.....	54

1_Contexte territorial et rappels réglementaires

Le contexte administratif et géographique (source : PLUiH)



Située dans le nord du Finistère, la Communauté Lesneven Côte des Légendes (CLCL) est composée de 14 communes. Elle occupe une position privilégiée entre la métropole brestoise à l'ouest et le pays de Morlaix à l'est. Elle s'étend du littoral de la Manche, marqué par la « Côte des Légendes » jusqu'à l'arrière-pays plus rural et bocager.

Le territoire bénéficie d'une ouverture maritime, avec un linéaire côtier d'environ 45 km et plusieurs communes littorales (Kerlouan, Guissény, Plounéour-Brignogan-Plages). A l'intérieur des terres, le pôle formé par Lesneven et Le Folgoët constitue le centre urbain et administratif de l'intercommunalité, assurant un rôle de pôle d'équilibre à l'échelle du nord Finistère.

Bien que située dans l'aire d'influence de la métropole brestoise, elle en est suffisamment éloignée pour constituer un véritable bassin de vie où s'organise la vie quotidienne des habitants. Le territoire possède ainsi une autonomie en matière d'offre en service, commerce, équipements et dans une certaine mesure en matière d'emplois.

Grâce à sa proximité avec la RN 12 et la voie express Brest-Rennes, la CLCL profite d'une bonne accessibilité régionale, tout en conservant un cadre de vie préservé et une identité littorale forte.

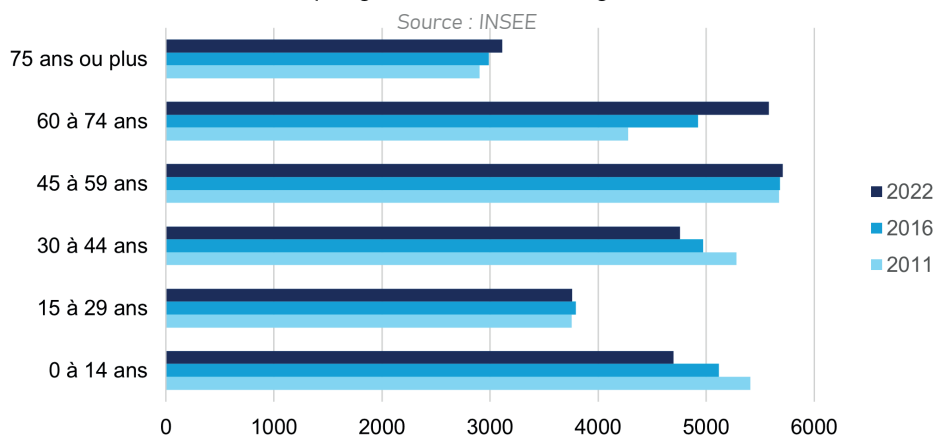
En 2022, la Communauté de communes compte 27 619 habitants, selon l'Insee. La CLCL connaît une croissance démographique régulière depuis les années 2000, qui s'est néanmoins légèrement ralentie sur la décennie 2011-2022. L'évolution démographique s'explique par un solde migratoire positif (+0,3%/an entre 2016 et 2022), qui compense un solde naturel devenu, pour la première fois depuis 1970, négatif entre 2016 et 2022, conséquence du vieillissement de la population et d'une natalité en recul.

1.1_Le contexte socio-démographique et l'offre en logements

En 2022, près de 32 % de la population du territoire à plus de 60 ans, répartie entre 60 à 74 ans (environ 20 %) et 75 ans et plus (environ 11 %). La tranche d'âge des 60 à 74 ans a fortement progressé depuis 2011, passant de 4 276 à 5 582 habitants, soit une augmentation de plus de 30 %. À l'inverse, les moins de 45 ans connaissent une diminution progressive : les 0 à 14 ans sont passés de 5 410 à 4 698, les 15 à 29 ans restent relativement stables

autour de 3 750, et les 30 à 44 ans sont descendus de 5 281 à 4 757 habitants. Cette tendance est proche de celle observée à l'échelle du Finistère.

Évolution de la population de la CC Lesneven Côte des Légendes par grandes tranches d'âges

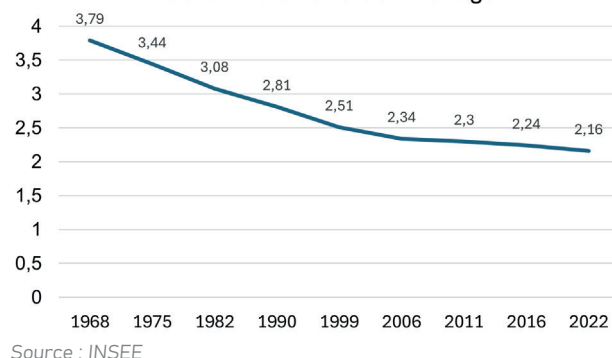


Une diminution de la taille des ménages

Le nombre moyen d'habitants par résidence principale diminue au fil des années. Ce phénomène, observé à l'échelle nationale, s'explique par l'allongement de la durée de vie et par des phénomènes de recomposition des ménages (monoparentalité, séparation...). En 2011, la taille moyenne des ménages de la CLCL était de 2,30 personnes, contre 2,16 en 2022. Un chiffre légèrement supérieur à la moyenne régionale (2,08) et à la moyenne départementale (2,03).

La transition démographique en cours, notamment le vieillissement de la population, incite logiquement à adapter l'offre de logements proposée dans l'intercommunalité.

Évolution de la taille des ménages



Un parc de logements composé majoritairement de grands logements

En 2022, le parc de logements de la Communauté de Lesneven Côte des Légendes est composé d'une majorité de maisons (90,1 %). Les résidences principales sont très largement des grands logements composés de 5 pièces et plus (64 %) ainsi que de 4 pièces (18,4 %). Le nombre de petits logements évolue très modestement ces dernières années : la part des logements de type T1, T2 et T3 stagne autour des 18 % depuis 10 ans. Cette répartition pose la question de l'adéquation du parc au regard de l'évolution de la structure démographique. D'autant que l'activité de production demeure centrée sur la maison individuelle.

Il apparaît ainsi que l'offre de logements de l'intercommunalité n'est plus tout à fait adapté à la structure de sa population : les appartements et petits logements récents y sont peu nombreux et permettent difficilement à des populations jeunes ou âgées, notamment, de se loger dans de bonnes conditions. Le PLUiH prend en compte le besoin de diversification de l'offre de logements, notamment en identifiant des secteurs où s'appliquent une servitude de taille de logement qui impose la création de logements de type T3 ou moins. Les OAP sectorielles précisent en outre la nécessité de rechercher des programmes diversifiés de logement.

1.2_Le PLUiH en vigueur

Le PLUiH de la Communauté Lesneven Côte des Légendes a été approuvé le 19 juin 2024. C'est un document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle de l'intercommunalité qui organise l'aménagement du territoire. Fruit d'un travail collaboratif entre communes et intercommunalité, il traduit un projet partagé par les communes du territoire. Le PLUiH couvre l'ensemble du territoire intercommunal et constitue le document de référence pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations générales du PLUiH

Le PLUiH a été élaboré avec comme ambition de définir un destin collectif pour la CLCL, tout en tenant compte des dynamiques spécifiques de chaque commune. L'objectif est de faire coexister les différentes ambitions tout en assurant la cohérence du travail produit à l'échelle du territoire communautaire.

Cette ambition est traduite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il répond aux besoins et aux enjeux exprimés dans le diagnostic et se décline autour de trois grandes orientations :

Axe n°1. L'économie / Rendre le territoire porteur de son propre développement

La volonté des élus est de mettre à profit la situation particulière de la CLCL afin d'être moins tributaire de la métropole brestoise en termes de création d'emplois. Pour y parvenir, les capacités d'accueil des parcs d'activités et l'offre commerciale propre au territoire sont renforcées, en particulier dans les principaux pôles économiques du territoire (Ploudaniel, Lesneven/Le Folgoët) ainsi que sur les pôles d'appui (Guissény, Kerlouan, Plounéour-Brignogan-Plages).

De manière conjointe et cohérente, les élus souhaitent assurer les conditions de développement et de diversification du tissu économique sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de pérenniser l'activité agricole, mais aussi les activités liées à la présence des habitants et des touristes : l'artisanat local, les commerces de détail, les services à la personne.

Axe n°2. L'attractivité résidentielle / Permettre le maintien de l'échelle du bassin de vie

La CLCL s'organise à une échelle de bassin de vie. Le territoire est situé aux limites de la dynamique métropolitaine actuelle et en devenir, qui tend à renforcer le fonctionnement plus étroit entre les agglomérations.

Le maintien de l'échelle du bassin de vie passe nécessairement par le renforcement du pôle Lesneven / Le Folgoët et par la définition d'une armature favorable au dynamisme de la CLCL. Il existe ainsi un enjeu fort de planification en matière d'accueil d'une population nouvelle. La CLCL entend affirmer une ambition de développement démographique en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest.

La CLCL entend structurer son développement en corrélant l'accueil des nouveaux habitants au niveau de services et d'équipements des communes et en renforçant en priorité les agglomérations. Le développement urbain (habitat, équipement, commerce, déplacement) doit permettre de recentrer la vie locale dans les centres-villes et les centres-bourgs.

Axe n°3. Le cadre de vie / Viser un aménagement du territoire vertueux et durable

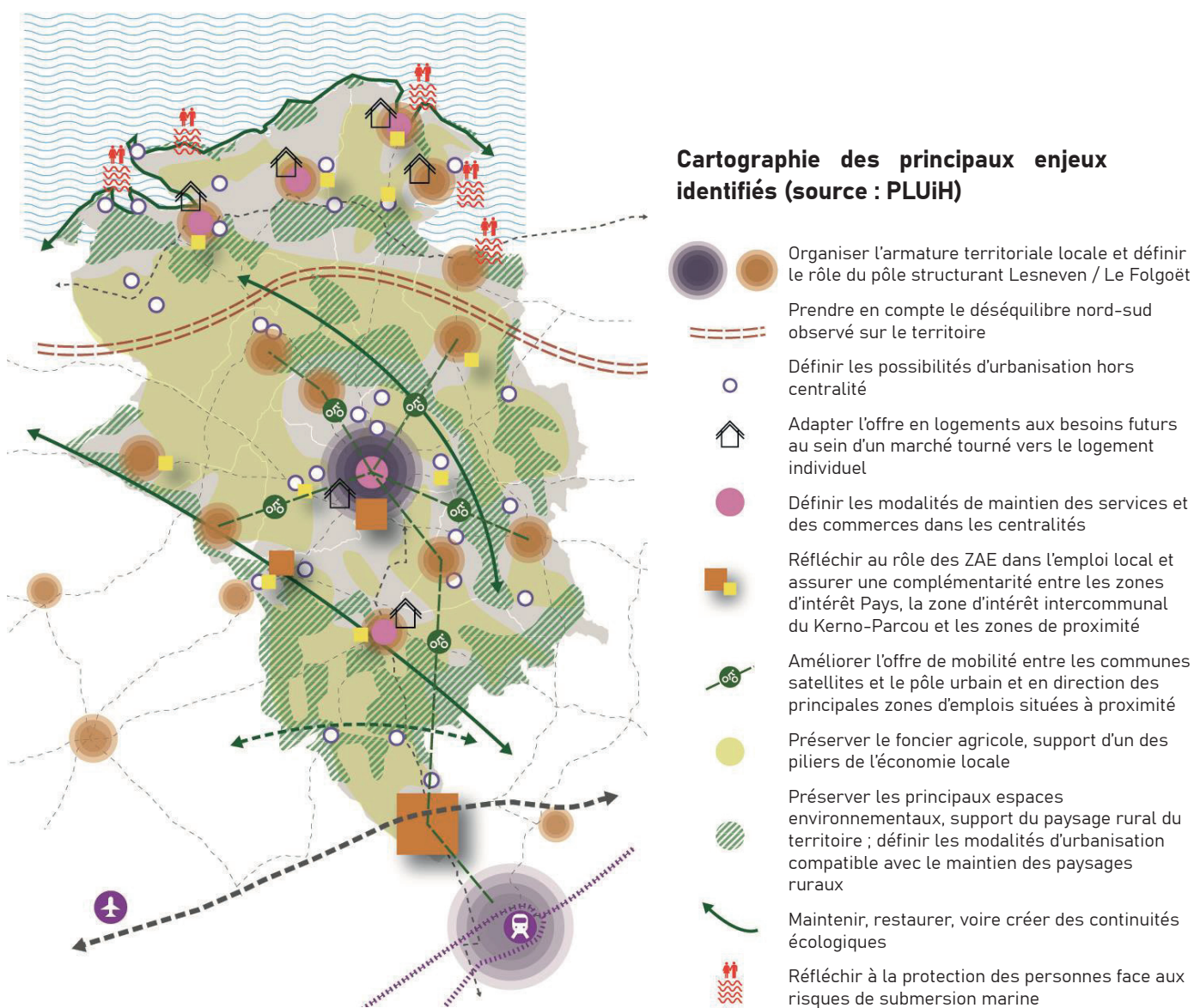
Consciente de la contrainte carbone et de la perspective d'une augmentation du coût d'accès à l'énergie, la

CLCL entend jouer son rôle pour conduire la transition énergétique sur son territoire.

La CLCL a élaboré un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui vise à lutter contre le changement climatique en contribuant à l'amélioration de l'efficacité énergétique, à l'augmentation de la production d'énergies renouvelables et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le PCAET vise également la limitation de la vulnérabilité du territoire face au changement climatique.

Le PADD s'appuie sur les constats et les orientations du PCAET pour réduire la facture énergétique du territoire et pour limiter et anticiper l'impact de l'aménagement du territoire sur l'environnement. La gestion durable des ressources naturelles et agricoles, la préservation du patrimoine naturel et l'amélioration des mobilités pour favoriser les déplacements décarbonés sont des axes forts de cette réflexion.

La qualité du cadre de vie paysager est également un pilier du projet, car il concourt activement à la qualité de vie des habitants du territoire et à son attrait.



1.3_Les objets de la procédure de modification de droit commun

Le PLUiH est un document vivant qui doit s'adapter pour accompagner le développement et l'aménagement du territoire communautaire. Si le PLUiH n'est pas un document figé, la CLCL s'attache à accompagner le développement et l'aménagement de son territoire dans la lignée du projet de territoire et des orientations retenues au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rappelés au sein du point précédent. Les modifications apportées au PLUiH, présentées ci-après, permettent de répondre aux évolutions indéniables de l'aménagement du territoire communautaire et aux problématiques particulières rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme tout en poursuivant les orientations définies dans le PLUiH approuvé en 2024.

Les motifs de la modification

L'arrêté prescrivant la modification n°1 du PLUiH de la CLCL a été pris par Mme la Présidente de la Communauté de communes en date du 23 décembre 2025. Il expose les objectifs du projet de modification :

➤ **Ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU à l'entrée du bourg de Guissény ;**

➤ **Modifier le règlement écrit de façon mineure, notamment pour :**

- Autoriser la sous destination « bureau » au sein des zones UE et 1AUE ;
- Autoriser sous condition la sous destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en zone NL ;
- Intégrer une règle relative à la hauteur des extensions en zone N ;
- Supprimer la possibilité de remplacement des mobil-homes au sein des zones NL ;
- Clarification des dispositions réglementaires relatives aux annexes, en supprimant la notion de « non accolé » ;
- Permettre les dérogations relatives aux distances d'implantation pour les extensions dont l'habitation ne respecterait pas les distances inscrites dans le règlement ;
- ...

➤ **Modifier les OAP sectorielles :**

- Création d'une nouvelle OAP en centre bourg de Guissény et sur le secteur « Entrée de ville sud » à Guissény ;
- Modification des OAP du Penquer et du lotissement des forges sur la commune de Kerlouan.

➤ **Modifier le règlement graphique, notamment pour :**

- Réduire la zone NL du POLDER sur Guissény en reclassant une partie en zone NS ;
- Supprimer 2 pastillages AE pour permettre le changement de destination ;
 - Protéger un petit patrimoine sur Plounéour-Brignogan-Plages ;
- Modifier une erreur matérielle sur la commune de Plounéour-Brignogan-Plages ;
- ...

➤ **Modifier la liste des changements de destination.**

Le cadre réglementaire de la modification

La procédure de modification doit s'inscrire hors du cadre de la procédure de révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Elle est utilisée à condition que la modification envisagée :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduise pas 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 ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, en vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour objet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Le déroulé de la procédure de modification de droit commun du PLUiH

1/ Définition des besoins : recensement d'évolution en collaboration avec les communes, les services communautaires et le service instructeur.

2/ Délibération motivée du Conseil communautaire en date du 17 décembre 2025 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUH à Guissény au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'urbanisme).

3/ Arrêté de la présidente de la CLCL engageant la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUiH.

4/ Saisine de l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'un examen au cas par cas.

5/ Notification du projet de modification au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. La présente modification portant notamment sur les extensions des habitations et la création d'annexes en milieu rural, le dossier sera transmis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification, soit l'ensemble des communes de la CLCL (au titre de l'article L. 153.40 du Code de l'urbanisme).

6/ Mise à l'enquête publique du projet de modification (durée de 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du livre Ier du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants, les associations... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier soumis à l'enquête.

7/ Approbation de la modification par délibération du Conseil communautaire (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées, du rapport du commissaire enquêteur et des avis des communes).

2_Points visés par la procédure

2.1_Motif n°1 de la modification : précisions et compléments à apporter au règlement écrit

L'instruction des premières autorisations d'urbanisme a permis de mettre en lumière des erreurs ou oublis de rédaction dans le règlement écrit du PLUiH approuvé en 2024. La modification vise à apporter des précisions et des compléments pour faciliter l'application du règlement écrit. Il s'agit :

- a) de clarifier les dispositions réglementaires relatives aux annexes en zone agricole et en zone naturelle, en supprimant la notion de "non accolé" présente dans le règlement écrit.
- b) d'intégrer une règle relative à la hauteur pour les extensions des habitations en zone naturelle.
- c) d'apporter des compléments aux conditions d'autorisation d'implantation de bureaux en zone UE et 1AUE, pour les zones d'activités de Mescoden-Sant Alar, du Parcou et du Kerno-Parcou.
- d) d'introduire la possibilité de dérogation pour les extensions des habitations lorsque la construction existante ne respecte pas les règles de distance inscrites dans le règlement du PLUiH.
- e) de supprimer la possibilité de remplacement des mobil-homes dans les zones NL, car cette disposition est contraire à la loi Littoral.

2.1 A) CLARIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ANNEXES, EN SUPPRIMANT LA NOTION DE "NON ACCOLÉ"

Le règlement écrit en vigueur autorise, dans les zones agricoles et naturelles, les annexes sous plusieurs conditions. Il précise que les règles s'appliquent aux annexes "non accolées", sans apporter de précisions pour les annexes accolées. Dès lors, cette formulation entraîne plusieurs difficultés d'interprétation pour le service instructeur et les pétitionnaires. En effet, la précision "non accolée" a pour effet d'interdire de manière implicite toute annexe accolée de type garage ou carport, alors même que ces constructions, lorsqu'elles sont de dimensions maîtrisées et intégrées au bâti existant, ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et n'altèrent pas le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Leur interdiction résulte donc davantage d'un effet de rédaction que d'un choix d'aménagement. La règle produit un résultat contraire à l'esprit du document, qui cherche à encadrer les annexes afin d'éviter l'urbanisation diffuse.

La modification vise à clarifier les dispositions applicables aux annexes liées aux constructions existantes en zone agricole et naturelle dans les cas où elles seraient envisagées de manière accolée à la construction existante. La suppression de la notion « non accolée » permet :

- De rétablir la cohérence de la règle avec l'intention initiale du PLUiH, qui n'avait pas vocation à interdire systématiquement les annexes accolées ;
- D'éviter les contradictions et interprétations restrictives non souhaitées ;
- D'assurer une lecture plus claire et une application plus homogène du règlement, tout en maintenant l'ensemble des conditions limitatives, lesquelles garantissent la préservation du paysage, de l'activité agricole et du caractère de la zone.

- Cette modification ne vise pas à élargir substantiellement les droits à construire, mais à clarifier les règles pour la création des annexes, afin d'éviter des blocages réglementaires non justifiés et de garantir la bonne compréhension du règlement écrit.
- Cette modification sera effectuée au paragraphe concerné pour la zone A (page 101 du règlement écrit), la zone AC (page 110), la zone N (page 137) et la zone NI (page 170). Elle sera également retenue pour la zone UHi (page 41).

2.1 B) INTÉGRER UNE RÈGLE RELATIVE À LA HAUTEUR POUR LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EN ZONE NATURELLE

La modification vise à corriger une omission dans le règlement écrit applicable aux zones N et NL. Lors de l'élaboration du document, une règle encadrant la hauteur des extensions des habitations existantes a été définie pour la zone A, afin d'assurer une intégration harmonieuse du bâti dans les paysages agricoles et naturels. Toutefois, cette règle n'a pas été reportée dans les zones N et NL, alors même que les objectifs de préservation des paysages, des milieux naturels et de maîtrise de l'impact visuel des constructions y sont similaires.

Cette absence de règle correspond à un oubli lors de la mise en forme finale du règlement écrit. La symétrie des objectifs entre les zones A et N démontre que la même disposition aurait dû s'appliquer à ces deux types de zone, afin d'assurer la cohérence interne du document.

L'introduction d'une règle de hauteur pour les extensions des habitations en zone N et en zone NL, permet :

- D'assurer la cohérence rédactionnelle et réglementaire entre les zones agricoles et naturelles ;
- De rétablir l'intention initiale du PLUiH, qui visait à encadrer les extensions pour éviter des volumes démesurés ou discordants dans le milieu rural, pour garantir une bonne intégration paysagère ;
- De sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme, en fournissant un critère clair et homogène pour les projets d'extension.

- Cette évolution vise une clarification de la lisibilité et de l'application du règlement, tant pour la Communauté de communes que pour les pétitionnaires.
- Cette modification sera effectuée au paragraphe concerné pour la zone N (page 141 du règlement écrit) et pour la zone NL (page 176 du règlement écrit).

2.1 C) APPORTER DES COMPLÉMENTS AUX CONDITIONS D'AUTORISATION D'IMPLANTATION DE BUREAUX EN ZONE UE ET 1AUE

La modification vise à autoriser, sous conditions, la sous-destination « bureaux » au sein de certaines zones d'activités identifiées en UE et 1AUE, à savoir les secteurs de Mescoden-Sant Alar, du Parcou et du Kerno-Parcou. Cette évolution répond à la nécessité d'accompagner le développement économique du territoire tout en respectant les orientations du SCoT du Pays de Brest, qui recommande de privilégier l'implantation des bureaux dans les centralités afin d'y renforcer la mixité fonctionnelle.

Aujourd'hui, la réglementation du PLUiH ne permet pas l'accueil de projets de type tertiaire dont l'implantation se justifie dans ces zones, notamment pour des raisons de disponibilité foncière et de surfaces adaptées à des projets d'envergure. Concernant la zone de Mescoden-Sant Alar, il s'agit également d'harmoniser les

sous-destinations autorisées avec la partie de la zone implantée sur la commune voisine de Plouédern.

Afin de proposer une règle compatible avec le SCoT du Pays de Brest et d'éviter une dispersion de l'offre tertiaire en périphérie, l'autorisation de la sous-destination « bureaux » doit être strictement encadrée. La modification proposée introduit ainsi plusieurs critères contraignants :

- Être situé exclusivement dans les zones d'activités de Mescoden-Sant Alar, du Parcou et du Kerno-Parcou, identifiées comme des pôles économiques structurants, déjà équipés, accessibles et disposant d'un foncier adapté ;
- Justifier la création d'une surface de plancher minimale de 500 m², seuil permettant de cibler les projets tertiaires en lien avec des entreprises structurées, tout en évitant la création de petites surfaces autonomes qui risqueraient de concurrencer les centralités ;

→ Cette évolution permet :

- D'accompagner le développement économique du territoire, en répondant aux besoins des entreprises ;
- De maintenir la cohérence avec les orientations du SCoT, en évitant une banalisation des implantations tertiaires hors des centralités ;
- D'être cohérent avec les dispositions réglementaires existantes sur la partie de la zone de Sant Alar implantée à Plouédern.

→ Cette modification sera effectuée au paragraphe concerné pour la zone UE (page 50 du règlement écrit) et la zone 1AUE (page 88).

2.1 D) INTRODUIRE LA POSSIBILITÉ DE DÉROGATION POUR LES EXTENSIONS DES HABITATIONS LORSQUE LA CONSTRUCTION EXISTANTE NE RESPECTE PAS LES RÈGLES DE DISTANCE INSCRITES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT

La modification vise à autoriser les extensions de constructions existantes dans la continuité de bâtiments qui ne respectent pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques fixées dans le PLUiH. Cette faculté de dérogation figurait dans plusieurs versions antérieures des documents d'urbanisme, mais a été partiellement omise lors de la rédaction du PLUiH, créant des difficultés d'application.

En effet, si cette disposition a été prévue pour les implantations par rapport aux limites séparatives, le règlement écrit n'a pas envisagé ce cas de figure concernant les implantations par rapport aux voies et emprises publiques.

De fait, toute extension est tenue de respecter strictement les retraits prescrits par rapport aux voies et emprises publiques, y compris lorsque la construction existante a été édifiée avant la mise en place des règles actuelles. Cette situation conduit à des blocages non souhaités. L'absence de disposition dérogatoire revient à empêcher, et parfois à interdire, des projets d'extension de qualité, pouvant par exemple concourir à l'amélioration de l'usage, à la mise aux normes techniques ou énergétiques, ou à la pérennisation du bâti.

L'introduction d'une règle dérogatoire vise donc à corriger cette incohérence.

→ Cette modification vise à assurer un traitement équitable pour propriétaires de constructions existantes antérieurement au PLUiH.

→ Cette modification sera effectuée au paragraphe concerné pour la zone UH (page 34 du règlement écrit), la zone UHi (page 43), la zone UE (page 52), la zone UEc (page 62), la zone UL (page 71), la zone 1AUH

(page 86), la zone A (page 104), la zone AC (page 113), la zone Ae (page 123), la zone As (page 131), la zone N (page 141), la zone Nf (page 149), la zone Nc (page 157), la zone Nl (page 175), la zone Nport (page 184) et la zone Np (page 192).

2.1 E) SUPPRIMER LA POSSIBILITÉ DE REMPLACEMENT DES MOBIL-HOMES DANS LES ZONES NL SUR LES COMMUNES LITTORALES

Il s'agit de supprimer la disposition autorisant le remplacement des mobil-homes installés en dehors des terrains spécialement aménagés à cet effet. Cette suppression est motivée par la nécessité de mettre le règlement du PLUiH en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables, en particulier celles relatives à la loi Littoral.

Le Code de l'urbanisme interdit l'implantation dispersée d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs hors des sites prévus à cet effet, afin d'éviter une urbanisation diffuse et de protéger les espaces naturels sensibles. Les résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs et hébergements assimilés ne peuvent être implantés que dans des structures d'accueil spécifiques : les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger, les terrains de camping et terrains de caravanage, et certains terrains créés spécialement pour ce type d'hébergement.

En-dehors de ces espaces réglementés, le remplacement d'un mobil-home est contraire au cadre légal applicable.

- Cette modification permet de sécuriser juridiquement le règlement écrit, en cohérence avec les prescriptions nationales et les enjeux de protection du littoral.
- Cette modification sera effectuée au paragraphe concerné pour la zone Nl (page 174 du règlement écrit).

2.1 F) FAIRE ÉVOLUER LES SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES POUR LE MANOIR DU LESCOAT (ZONE NL, LANARVILY) POUR VALORISER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI

Le manoir de Lescoat est classé en zone Nl au PLUiH. Cette zone concerne des sites à vocation touristique et de loisirs « isolés » en milieu rural. Le PLUiH identifie ainsi 20 sites de ce type, avec pour objectif de maintenir leur potentiel en leur offrant des possibilités d'évolution compatibles avec leur environnement.

Lors de l'élaboration du PLUiH, le site du manoir de Lescoat faisait l'objet d'un projet d'aire naturelle de camping. Ce projet a depuis été abandonné en raison d'un manque de viabilité économique. Un nouveau porteur de projet souhaite aujourd'hui engager la réhabilitation de ce site patrimonial, ce qui constitue une opportunité majeure pour la valorisation du patrimoine bâti et le développement d'une activité touristique sur la commune, deux objectifs clairement affirmés dans le PADD.

Il est par ailleurs souligné qu'en l'absence d'entretien et de travaux, l'état du bâti existant pourrait se dégrader de manière irréversible dans un délai d'environ dix ans, compromettant toute perspective de réhabilitation future.

Le projet envisagé repose sur le développement d'activités événementielles (réceptions de mariage, séminaires, événements divers) et d'hébergement touristique. Ces usages sont indispensables pour assurer la viabilité économique de l'acquisition et des importants travaux de restauration requis par ce type de bien patrimonial.

Dans ce cadre, deux évolutions du PLUiH sont sollicitées :

1. Autorisation de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Cette évolution vise à permettre la création d'une orangerie d'environ 150 m² en extension du bâtiment du manoir, destinée à l'accueil des événements. Le manoir étant identifié au PLUiH comme élément de patrimoine bâti, cette reconnaissance garantit une intégration architecturale et paysagère qualitative de l'extension par rapport au bâtiment existant.

L'extension serait strictement encadrée et limitée à 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH.

Afin de rendre cette évolution possible, le manoir, actuellement considéré comme une habitation, sera identifié comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette identification permettra également l'évolution d'une aile du manoir vers une vocation d'hébergement hôtelier et touristique. Cette aile, aujourd'hui composée de quatre chambres, pourrait ainsi être réaménagée pour offrir environ vingt couchages.

2. Changement de destination d'un second bâtiment d'intérêt patrimonial

Il est également proposé d'autoriser le changement de destination d'un second bâtiment d'intérêt patrimonial, actuellement à usage d'habitation (maison annexe du manoir), afin de permettre son évolution en hébergement hôtelier et touristique. Ce bâtiment pourrait être utilisé dans le cadre des réceptions organisées sur le site. Cette évolution est nécessaire pour garantir l'équilibre financier global du projet, lequel repose sur une requalification cohérente de l'ensemble du site vers une vocation touristique et commerciale, tout en assurant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant.

- Cette modification entraîne l'actualisation des sous-destinations autorisés dans la zone NI (page 170 du règlement écrit).
- Cette modification entraîne l'actualisation du plan de zonage (identification des deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination) et la mise à jour du document intitulé " 5d_Liste des changements de destination".



2.2_Motif n°2 de la modification : ajustements d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.2 A) MODIFICATION DE L'OAP "LOTISSEMENT - LA FORGE" (KERLOUAN)

Le secteur concerné par l'OAP est classé en zone 1AUH. Il présente une surface d'environ 2,30 hectares et est destiné à accueillir une opération à vocation d'habitat à court et moyen terme. L'OAP fixe un objectif de densité de 20 logements/ha, en cohérence avec les orientations du PLUiH.

La modification a pour objet de réduire à la marge le périmètre en retirant les parcelles n°OE 1977 (environ 85 m²) et n°OE 1978 (environ 20 m²). Ces deux unités foncières ont été intégrées par erreur dans le périmètre initial de l'OAP. Elles sont, en effet, rattachées à deux autres parcelles (respectivement les parcelles n°OE 1981 et n°OE 1980), dont l'une est d'ores et déjà bâtie, tandis que la seconde fait l'objet d'un projet de construction individuelle.

Dans ce contexte, les parcelles n°OE 1977 et n°OE 1978, situées en marge du périmètre opérationnel, ne peuvent pas participer à la structuration et à l'organisation de la future urbanisation, ni à la logique d'aménagement du secteur.

La suppression de ces deux parcelles du périmètre de l'OAP permet d'améliorer la lisibilité du document, en évitant d'inclure des espaces qui ne contribuent pas au projet d'aménagement, et clarifie la position de la collectivité par rapport aux propriétaires des parcelles concernées.

- La modification ne remet pas en cause l'OAP, dont les objectifs en matière de programmation et de principes d'aménagement restent inchangés. Elle constitue une correction technique destinée à assurer la cohérence du périmètre de l'OAP.
- Cette modification entraîne la mise à jour de l'OAP et la mise à jour du périmètre de l'OAP et de la zone 1AUH sur le plan de zonage. Les deux parcelles concernées seront reclassées en zone UHd, à l'instar des parcelles avec lesquelles elles forment un ensemble cohérent.

Extrait de l'OAP " Lotissement - La Forge"



Extrait du cadastre



2.2 B) MODIFICATION DE L'OAP "PENQUER" (KERLOUAN)

Le site du Penquer est situé au nord du bourg. Il est intégré à l'enveloppe urbaine existante. Classé en zone 1AUH, il couvre environ 0,60 hectare. L'espace est actuellement composé d'une zone enherbée entretenue et d'un hangar d'environ 1 500 m². Le site est bordé à l'ouest et au sud par des habitations individuelles, et au nord par un bâtiment agricole.

La modification porte sur une réduction de l'emprise de l'OAP à l'est du périmètre actuel. Cette évolution, d'une superficie d'environ 350 m², concerne les parcelles n°OD 2121, n° OD 2752 et OD n° 2753. Ce choix s'explique par la création, depuis l'approbation du PLUiH, d'une voie de desserte pour la desserte de la parcelle n° OD 2754 sur laquelle un projet de création de 3 logements est en cours. Il est précisé que cette autorisation a été délivrée avant l'approbation du PLUiH et que ce "coup parti" n'a pas été intégré à la réflexion lors de la création de l'OAP. Dans ces conditions, l'emprise de la voirie située à l'est du périmètre doit être considérée comme une desserte existante extérieure au projet.

La réduction du périmètre de l'OAP, consistant à retirer cette voirie, permet donc :

- D'améliorer la cohérence du périmètre de l'OAP, en le recentrant sur les seules surfaces réellement concernées par l'aménagement ;
- De clarifier la lecture et la portée opérationnelle de l'OAP, en évitant d'y inclure des ouvrages ou linéaires de voirie n'ayant pas vocation à être intégrés à l'opération d'ensemble.

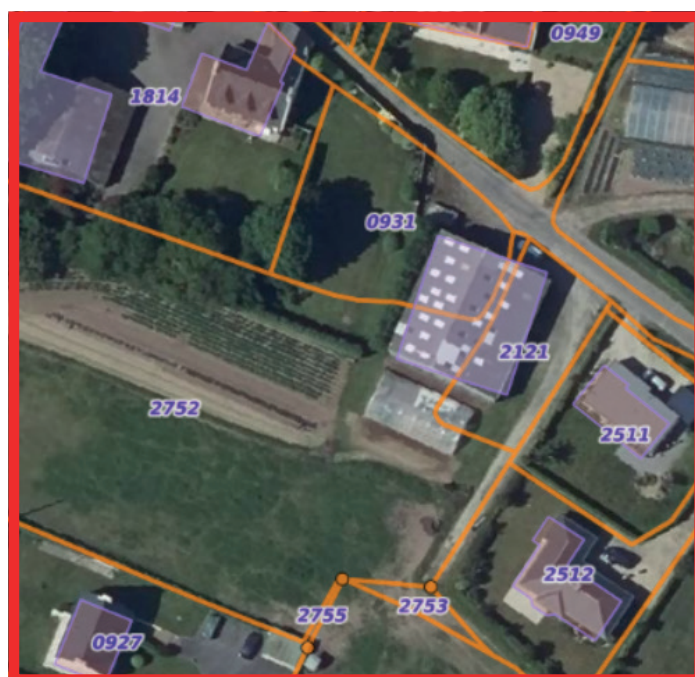
Cette évolution n'entraîne pas de difficulté quant au maintien des principes retenus dans l'OAP initial, ni dans la programmation envisagée.

- La réduction de périmètre constitue une correction technique, visant à garantir la pertinence et la cohérence du document d'urbanisme, sans remettre en cause les objectifs de développement du secteur du Penquer.
- Cette modification entraîne la mise à jour de l'OAP (dont l'échéancier prévisionnel) et la mise à jour du périmètre de l'OAP et de la zone 1AUH sur le plan de zonage. Le secteur déclassé du périmètre de l'OAP sera reclassé en zone UHd, à l'instar des parcelles avec lesquelles elles forment un ensemble cohérent.

Extrait de l'OAP " Penquer"



Extrait du cadastre



2.3_Motif n°3 de la modification : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à Guissény

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de la présente modification se justifie par la volonté d'organiser de manière cohérente l'aménagement d'un secteur situé dans le cœur du bourg de Guissény, à proximité immédiate des équipements et des services de la commune. Le site est situé le long de la rue de Plouguerneau, présentant ainsi un rôle important dans la structuration de l'entrée de ville. Une vue ouverte sur le clocher de l'église est aujourd'hui présente depuis cette entrée de ville, dans l'axe du site concerné par l'OAP (cf. photographie ci-contre).

La maîtrise de la programmation des secteurs d'aménagement devient de plus en plus essentielle pour permettre le développement du territoire, tout en s'inscrivant dans la trajectoire zéro artificialisation nette. La création de cette OAP s'inscrit pleinement dans l'orientation suivante du PADD : *"Orientation 7. Avoir une plus grande maîtrise des opérations pour conforter la qualité du cadre de vie"*.

Le secteur, d'une superficie de 2 300 m², est actuellement couvert par les zones UHd et Uha. Le règlement écrit ne permet pas de déterminer un objectif de densité à atteindre pour ce site. La création d'une OAP permettra, d'une part, d'assurer un aménagement cohérent du secteur par rapport au tissu urbain limitrophe, et d'autre part, d'assurer un niveau de densité minimum. Au regard de l'emplacement stratégique du site, l'objectif retenu est de 25 logements/hectare.

L'OAP constitue l'outil le plus adapté pour préciser les intentions d'aménagement, fixer les grandes orientations spatiales et garantir un développement maîtrisé, équilibré et respectueux des caractéristiques du site, tout en garantissant la cohérence avec les orientations du PLUiH et les spécificités locales.

→ Cette modification entraîne la mise à jour du plan de zonage (affichage du périmètre de l'OAP) et l'intégration d'une nouvelle OAP "Rue de Plouguerneau" dans le document intitulé "3. Orientations d'aménagement et de programmation". L'échéancier prévisionnel est mis à jour en conséquence.



Périmètre du secteur concerné par la création de l'OAP



*Vue sur le site depuis
l'entrée de ville, au sud*



*Vue sur la face ouest
du site*



*Vue sur le site depuis
la rue du Refuge, au
nord*

2.4_Motif n°4 de la modification : ajustements du règlement graphique

2.4 A) CLASSEMENT D'UNE ZONE NL DU PLUIH EN ZONE NS À GUISSÉNY

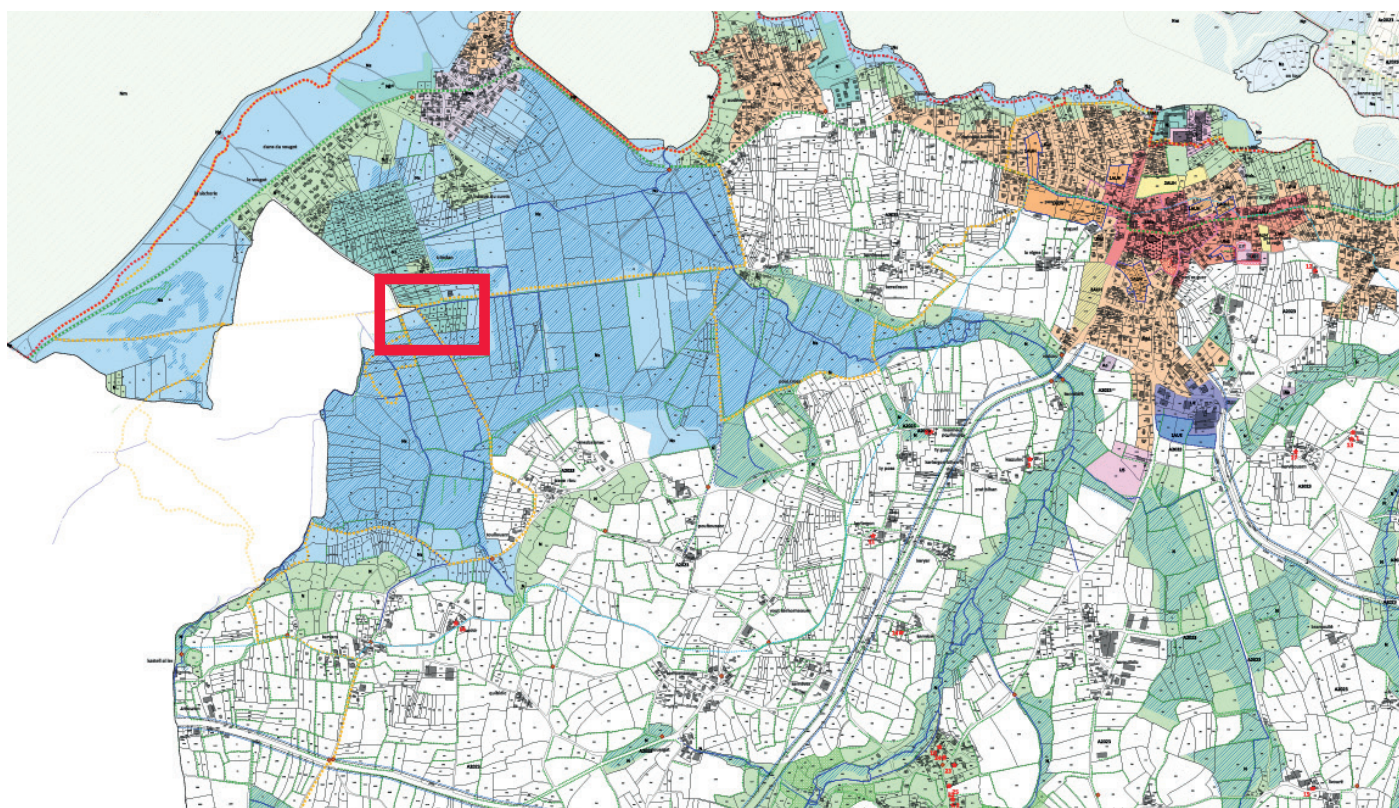
La modification du règlement graphique porte sur le reclassement de terrains situés le long de l'allée des Mésanges, dans le secteur des Polders, à Guissény. Ces terrains, d'une surface de 1,7 hectare, sont classés en zone NI dans le PLUiH. Le rapport de présentation (tome 2, page 122) précise que le zonage NI correspond *"à des secteurs destinés à pérenniser ou accueillir des activités ou équipements de loisirs et de tourisme"*.

Les parcelles concernées font actuellement l'objet d'un rachat par le Conservatoire du littoral, avec un objectif de renaturation, de préservation écologique et de gestion conservatoire du site. Ce secteur est intégralement couvert par une zone Natura 2000. Il est précisé, qu'hormis le secteur concerné par la présente modification, la partie du secteur concernée par un classement Natura 2000 est d'ores et déjà classée en zone Ns. Ainsi, le classement en zone NI n'apparaît plus adapté : il autorise des activités et des aménagements potentiellement incompatibles avec les objectifs de conservation et de restauration des milieux naturels littoraux.

Le rapport de présentation (tome 2, page 120) précise que *"sur la partie terrestre de la CLCL, toutes les parties naturelles ou à dominante naturelle des sites Natura 2000 [...] ont été classées en zone Ns, y compris des espaces pouvant comporter quelques bâtiments"*. Il est donc proposé de reclasser ces terrains en zone Ns, zone naturelle à protéger au regard de la sauvegarde des sites et des paysages du littoral. Ce reclassement vise à :

- Renforcer la protection des milieux naturels littoraux, sensibles dans le contexte spécifique des Polders ;
- Assurer la cohérence entre le PLUiH et la politique foncière du Conservatoire du littoral, dont l'une des missions est la préservation des espaces naturels remarquables ;
- Limiter les possibilités d'aménagement aux seules interventions compatibles avec la préservation, la restauration écologique et la gestion douce du site ;
- Garantir la pérennité de la renaturation engagée ;
- Assurer une cohérence avec la loi Littoral, qui impose une protection renforcée des milieux naturels, paysages et espaces remarquables.

- Ce reclassement s'inscrit pleinement dans une stratégie de gestion durable et de préservation à long terme du patrimoine naturel de Guissény. Il renforce la cohérence du document d'urbanisme avec les orientations nationales et locales en matière de protection des espaces naturels sensibles.
- Cette modification entraîne l'actualisation du plan de zonage.

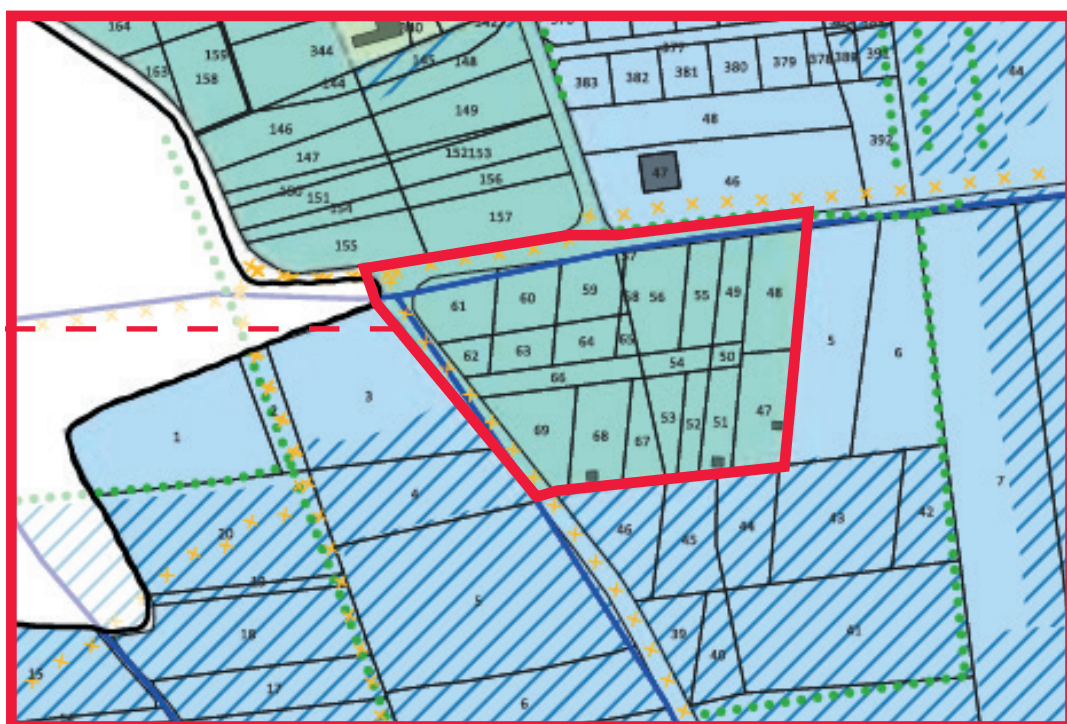


Extrait du règlement graphique du PLUiH (Guissény)

Les zones naturelles

- N : zone naturelle à protéger
- Nf : zone boisée soumise à un document de gestion durable
- Nc : zone de carrière
- Ni : zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs
- Ns : zone naturelle à protéger au regard de la protection et de la sauvegarde des sites et des paysages du littoral
- Np : zone correspondant aux ouvrages liés au littoral et aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
- Nport : zone correspondant au port communal de Pontusval et à la capitainerie
- Nm : espace maritime (le zonage Nm s'étend jusqu'à 12 milles marins en mer)

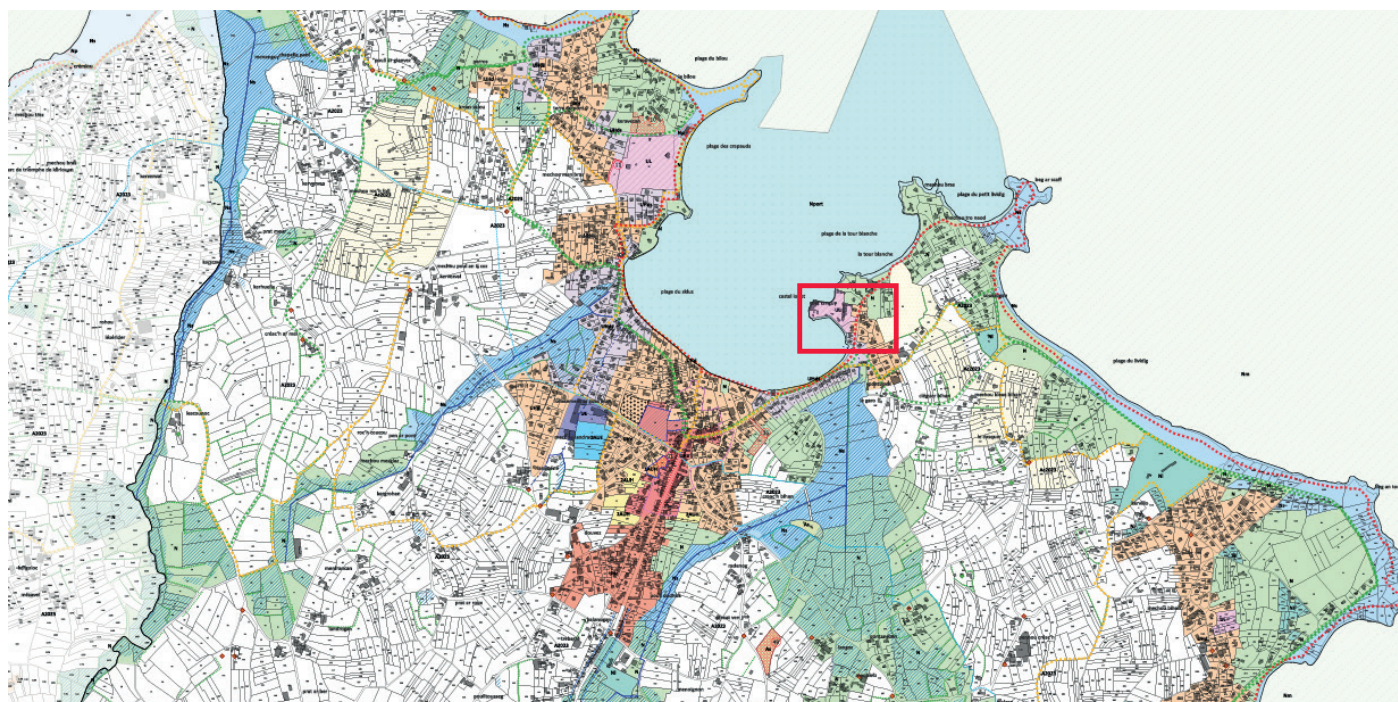
Secteur concerné par
le reclassement en
zone Ns



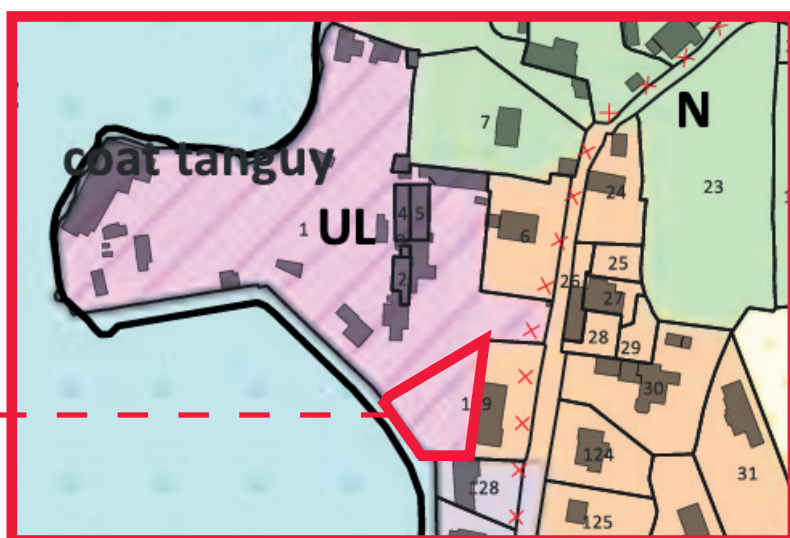
2.4 B) CLASSEMENT D'UNE ZONE UL DU PLUIH EN ZONE UHd À PLOUNÉOUR-BRIGNOGAN-PLAGES

L'évolution concerne le reclassement de la parcelle n°AP 0129, située dans la continuité du Castel Régis, à l'est de la plage du Garo à Plounéour-Brignogan-Plages. Cette parcelle est partiellement classée en zone UL et partiellement en zone UHd. Sa vocation est néanmoins sans lien avec la vocation touristique du Castel Régis et accueille une maison d'habitation. Le classement partiel en zone UL de la parcelle n°AP 0129 résulte d'une erreur matérielle. Il convient dès lors de faire évoluer le zonage de l'intégralité de la parcelle en zone UHd.

→ Cette modification entraîne l'actualisation du plan de zonage.



Extrait du règlement graphique du PLUiH (Plounéour-Brignogan-Plages)



Secteur concerné par le
reclassement en zone UHd

2.4 C) PROTECTION D'UN BÂTIMENT DE TYPE PETIT PATRIMOINE À PLOUNÉOUR-BRIGNOGAN-PLAGES

23

Le PADD met l'accent sur la valorisation du patrimoine vernaculaire, qui participe à l'identité du territoire. Des dispositions réglementaires sont d'ailleurs prises pour protéger le petit patrimoine : règles de protection du caractère architectural, mise en place d'un permis de démolir, interdiction du changement de destination. Au total, 255 éléments de petit patrimoine sont repérés et protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

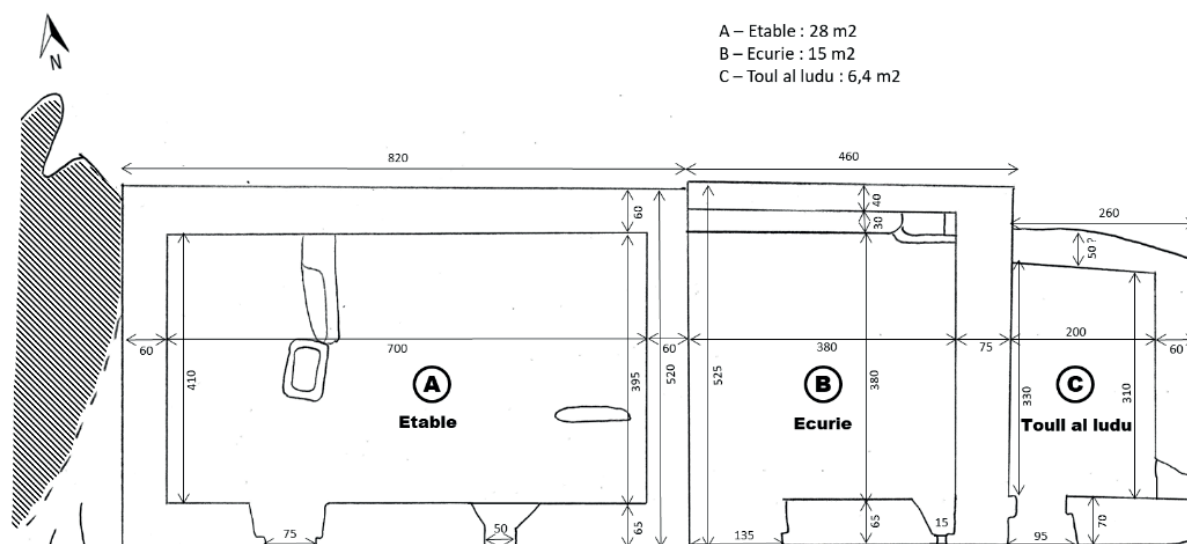
Depuis 2022, l'association Vie et Patrimoine en Pontusval (VPP) a entrepris la restauration d'un Toull al ludu. Typique du pays pagan, il en reste moins d'une dizaine, répartis entre Plouguerneau et Goulven. Il s'agit d'un petit édicule annexé à la ferme, qui servait à entreposer les braises du four à pain et de l'âtre à l'abri du vent et de la pluie. Au regard de son intérêt patrimonial, il est souhaité protéger ce bâtiment.

Le bâtiment concerné est localisé sur la parcelle n°AC 0078, à proximité de la chapelle Pol. La restauration est en cours, mobilisant une équipe de bénévoles investis dans la sauvegarde du patrimoine local.

→ Cette modification entraîne l'actualisation du plan de zonage.



Photographies du Toull al ludu, depuis la rue menant vers la chapelle Pol (source : Vie et Patrimoine en Pontusval)



Plan du Toull al ludu, relevé du 28 août 2024 (source : Vie et Patrimoine en Pontusval)

2.4 D) CLASSEMENT DE DEUX ZONES AE DU PLUIH EN ZONE A, À KERNOUËS ET PLOUIDER, ET IDENTIFICATION DE DEUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le PLUiH identifie, en zone Ae, les activités économiques isolées en milieu rural. Cette classification a pour objectif d'encadrer strictement les possibilités d'extension des bâtiments à vocation économique, sans autoriser la création de nouveaux bâtiments. Cette orientation vise à permettre des extensions limitées afin d'assurer la pérennité des activités existantes, sans favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques isolées. Dès lors, seules les extensions étant autorisées, le rapport de présentation du PLUiH précise que ces zones ne relèvent pas de la catégorie des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Au total, 41 zones Ae ont été identifiées, dont 2 sur la commune de Kernouës et 11 sur celle de Plouider.

Depuis l'approbation du PLUiH, deux activités économiques ont cessé : le restaurant situé au lieu-dit Kergoff à Kernouës et l'activité de réception implantée au lieu-dit Rouspouloudic à Plouider. Ces sites, classés en zone Ae au PLUiH, couvrent respectivement des superficies de 1 597 m² (parcelle OC n°1311) et de 987 m² (parcelle OB n°0442). Ce classement n'étant plus en adéquation avec la réalité des usages, et ces sites n'ayant pas vocation à accueillir des activités économiques nouvelles, il est proposé de les reclasser en zone agricole « classique ».

Les bâtiments ayant accueilli ces anciennes activités répondent aux critères définis par le PLUiH pour caractériser l'aptitude au changement de destination (cf. page 159 du tome 1 du rapport de présentation). En application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, et au regard des objectifs du PADD relatifs à la valorisation du patrimoine et des identités locales (orientation n°12, objectif n°3 : « En offrant des possibilités d'évolution du patrimoine bâti par changement de destination dans le milieu rural »), ainsi qu'au développement de l'habitat sans nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, il est souhaité autoriser le changement de destination à vocation d'habitat de ces deux bâtiments d'intérêt patrimonial, précédemment dédiés à des activités économiques.

Le PLUiH en vigueur identifie actuellement 159 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, dont 7 à Kernouës et 8 à Plouider. À l'issue des modifications envisagées, ce nombre serait porté à 164 bâtiments, dont 9 à Kernouës (incluant 1 bâtiment supplémentaire présenté dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUiH, menée parallèlement à la présente procédure), 9 à Plouider et 12 à Lanarvily (cf. chapitre 2.1 F)). Cette évolution demeure marginale à l'échelle du territoire.

Enfin, il est rappelé que le règlement écrit du PLUiH précise que le changement de destination est autorisé sous réserve que le bâtiment concerné soit situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé son activité agricole depuis moins de cinq ans. Il indique également que ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS. Il est précisé que l'identification des bâtiments sur le règlement graphique ne préjuge en aucun cas de l'avis qui sera rendu par ces instances lors de l'instruction des demandes d'autorisation.

- Cette modification entraîne l'actualisation du plan de zonage (reclassement en zone A et identification des changements de destination), la modification de l'annexe intitulée "Liste des STECAL et des activités isolées dans le milieu rural", et la mise à jour du document intitulé " 5d_Liste des changements de destination".
- Le rapport de présentation évoque à plusieurs reprises le nombre de bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination et le nombre de secteurs identifiés en zones AE. Ces données seront actualisées.

Commune : Kernouës
Numéro sur le plan : 8
Parcelle : OC 1311
Emprise au sol : 147 m²

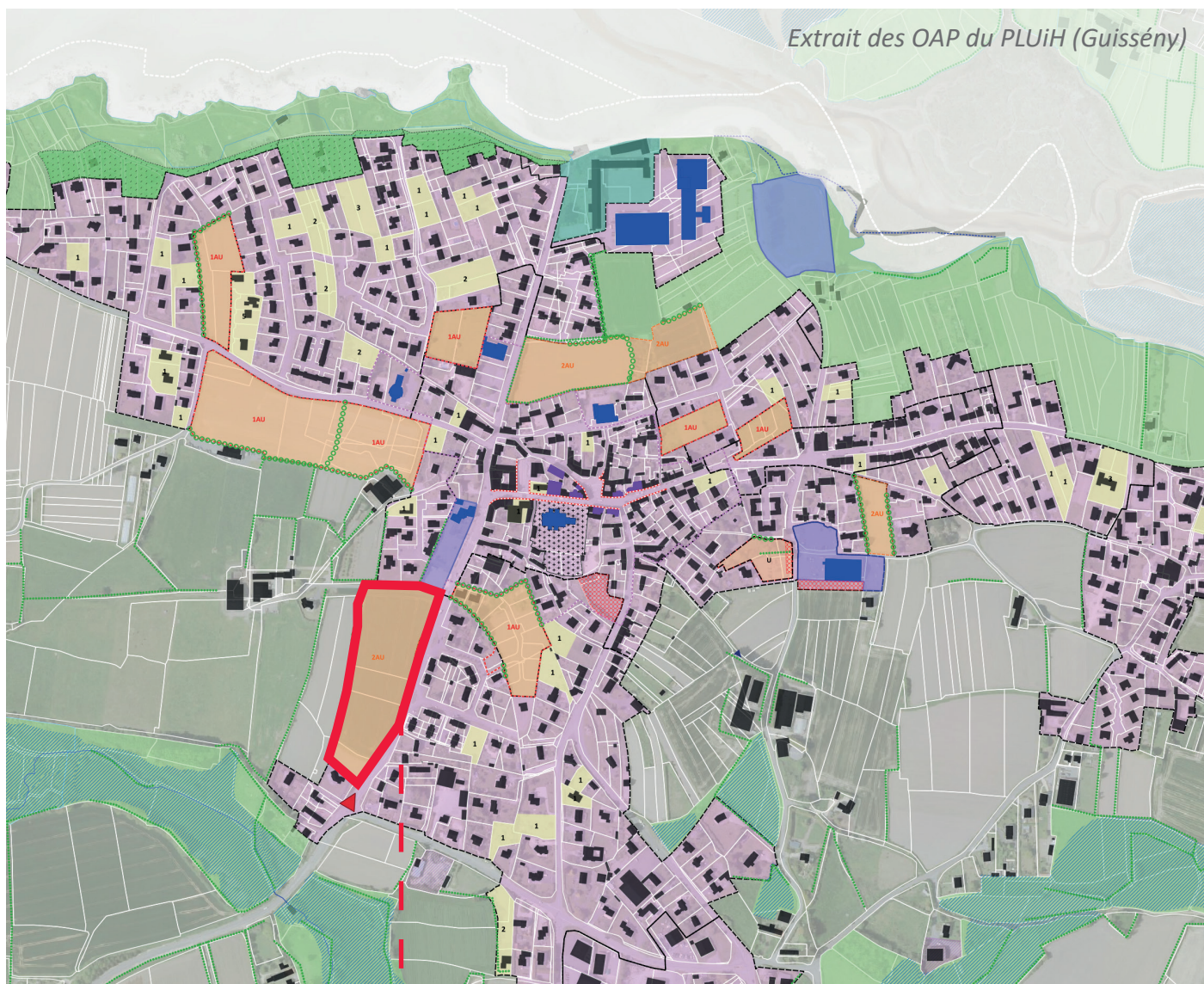


Commune : Plouider
Numéro sur le plan : 9
Parcelle : OB 0442
Emprise au sol : 102 m²



2.5_Motif n°5 de la modification : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUH à Guissény

2.5 A) PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION ET DU SITE



| Secteur 2AUH à ouvrir à l'urbanisation

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Enveloppe urbaine | | Entrée de ville à améliorer |
| | Périmètre comportant une OAP (zone U) | | Cours d'eau |
| | Périmètre comportant une OAP (zone 1AU) | | Zone humide (inventaire) |
| | Périmètre zone 2AU | | Haies et talus (inventaire) |
| | Linéaire commercial | | Haies et talus (identification complémentaire dans les secteurs d'OAP) |
| | Commerce | | Zone naturelle |
| | Equipement | | Zone partiellement urbanisée sensible en matière environnementale |

La modification présentée dans ce chapitre porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUH d'une superficie de 1,75 hectare, sur le secteur « Entrée de ville sud », situé à Guissény.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone s'inscrit dans une volonté communale de disposer d'une maîtrise de l'urbanisation à la fois dans le temps, mais également en termes d'aménagement et de programmation, notamment en matière d'équipement d'intérêt public (hébergements à destination des personnes âgées).

1/ Cohérence avec le PADD

Pour répondre aux ambitions démographiques, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH prévoit la production moyenne de 170 logements par an en moyenne. Ce niveau de production a été fixé en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest. Cet objectif a été décliné à l'échelle des communes. À Guissény, commune reconnue comme pôle d'appui dans le PLUiH, l'objectif est fixé à une moyenne annuelle de 12,5 logements neufs par an. Des zones 1AUH et 2AUH ont été définies dans l'objectif d'accueillir les futures opérations d'habitat, pouvant également comporter des équipements compatibles avec la vocation résidentielle.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH a d'abord pour objectif de permettre de répondre aux besoins de développement d'un équipement d'intérêt public, en lien avec l'évolution de la structure démographique et les attentes des habitants. Le secteur accueillera un équipement de type Maisons d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie (MARPA), destiné à l'accueil des personnes âgées de plus de 60 ans. Cette programmation est cohérente avec les ambitions affichées dans le PADD, à savoir : « *[Rechercher] le développement d'une offre d'équipements/services complémentaire à l'offre présente sur le pôle Lesneven/Le Folgoët et répondant aux attentes des habitants des pôles d'appuis et des communes situées à proximité* ».

La création de cet équipement participera ainsi à garantir un niveau de service adéquat et à renforcer la qualité de vie pour tous. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH permet de mobiliser un foncier rapidement disponible et pertinent pour implanter un équipement public d'envergure, difficile à réaliser dans le tissu déjà urbanisé.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH doit également permettre à la Commune de Guissény de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, en accord avec les objectifs fixés dans le PADD. Sur la période 2011 à 2022, il est observé une stagnation du niveau de population (source : Insee), malgré une moyenne d'environ 7 logements commencés par an sur la période (source : Sitadel). À noter que les opérations récentes sur la commune se traduisent par une augmentation du nombre de construction neuve d'environ 10 logements par an depuis 2020, permettant de s'approcher de l'objectif affiché dans le PLUiH pour la commune.

Il s'agit donc d'assurer à la commune la possibilité de jouer son rôle de pôle d'appui à l'échelle de l'intercommunalité, en lien avec les objectifs de production de logements fixés dans le PLUiH. Outre le soutien au développement démographique, l'ouverture à l'urbanisation vise à contrer le renchérissement du coût du foncier, dans la continuité de la programmation urbaine réalisé sur le lotissement Noguel 2. La pression foncière est, en effet, importante sur la commune, rendant notamment difficile l'accession à la propriété des jeunes ménages, maillon indispensable à la vitalité de la Commune et du territoire. À ce titre, la programmation du secteur intégrera une part de création de logements locatifs sociaux. Cela répond à plusieurs orientations du PADD, notamment : « *Assurer une production suffisante de logements locatifs sociaux* », « *en maintenant le taux actuel de logements locatifs sociaux dans les communes de Guissény [...]* » ; « *en orientation la production des nouveaux logements en faveur des résidences principales* ».

2/ Présentation du site

Le tissu urbain environnant

Le site est localisé à l'entrée sud de l'agglomération, le long de la RD10 (rue de Plouguerneau). Il s'inscrit dans un contexte urbain à dominante pavillonnaire et est urbanisé sur ses franges nord (cf. photo n°1, page suivante), sud (cf. photo n°2) et est (cf. photo n°3). Le tissu urbain voisin est principalement composé de maisons individuelles implantées soit en limite séparative, soit en milieu de parcelle.

Il est principalement desservi par la rue de Plouguerneau à l'est. La route du lieu-dit La Vigne, située au nord (cf. photo n°4), dessert pour sa part une habitation et un site agricole. Ces accès permettront de connecter le tissu urbain existant au futur quartier, notamment pour les piétons. Dans un souci de sécurité, il est envisagé la création d'un accès principal pour les véhicules motorisés au niveau de la rue de Plouguerneau dans le cadre d'un aménagement de carrefour.

Le site n'est pas couvert par une zone de présomption de prescriptions archéologiques. Aucun bâtiment classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 mètres du site. Le site n'abrite pas de patrimoine bâti. Il n'est concerné par aucun périmètre de réciprocity agricole.

La desserte et les réseaux

Comme présenté ci-avant, le site peut être desservi par le réseau existant. En effet, les canalisations et branchements des eaux usées, des eaux pluviales et de l'adduction d'eau potable se situent le long de la rue de Plouguerneau.

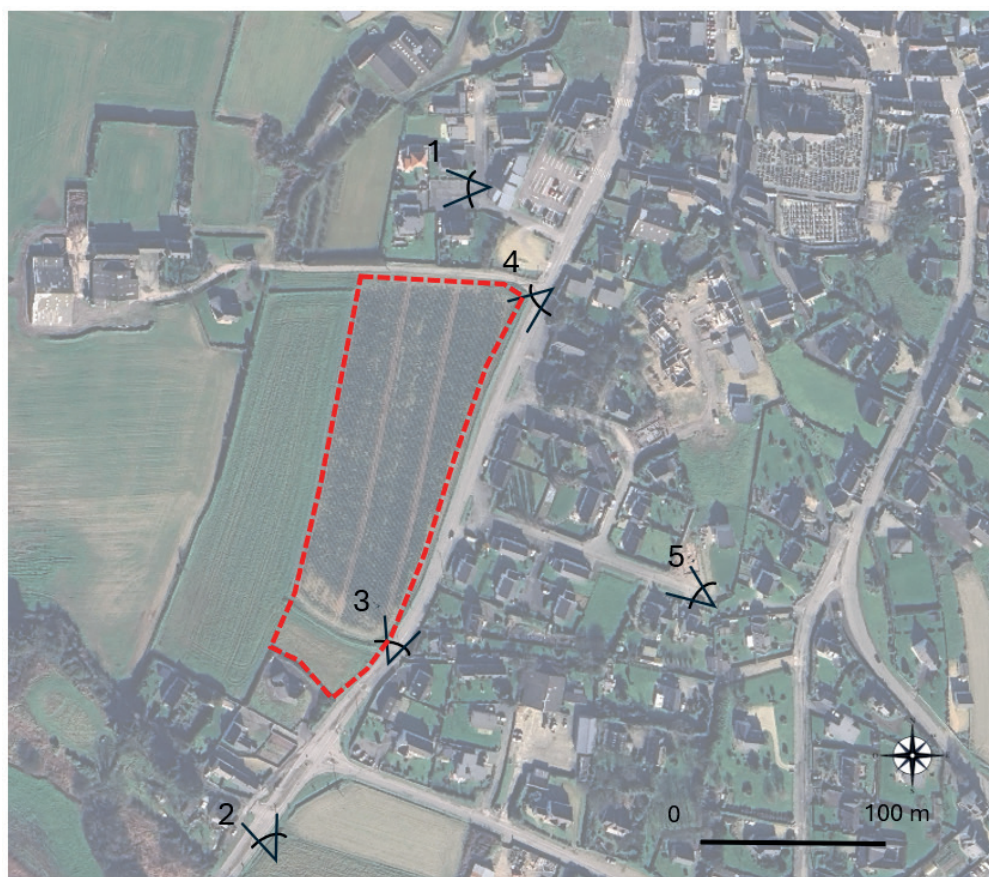
La présence de cette rue connecte directement le site au centre-bourg, à environ 250 mètres et permet d'atteindre le centre en moins de 5 minutes à pied depuis le site.

La topographie, la végétation et l'hydrographie

Le site présente une déclivité quasi-nulle (cf. photo n°4 et n°5). L'urbanisation du site transformera inévitablement la perception paysagère du secteur. L'urbanisation se faisant le long de la rue de Plouguerneau, en entrée de ville, l'intégration paysagère du projet devra être un point de vigilance. L'OAP prévoit la création d'une haie bocagère pour créer un espace tampon entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, ainsi qu'une trame bocagère à l'intérieur du site pour limiter l'impact des constructions dans le grand paysage. Une bande paysagère est aussi prévue le long de la RD10 afin d'aménager une entrée de ville qualitative en conservant un caractère rural.

Conformément aux orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, un inventaire des zones humides a été réalisé en 2012 par le bureau d'étude DCI Environnement. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur.

Les secteurs à proximité du site ne font l'objet d'aucune zone de protection écologique (site Nature 2000, Espace naturel sensible, site inscrit ou remarquable). Le site se situe à environ 370 mètres de la ZNIEFF de type I (Marais du Curnic et Dune de Vougo) et à environ 600 mètres de la ZNIEFF de type I (Anse de Guissény – estuaire de Quillimadec). Le site se situe auprès d'aucun autre inventaire national et la zone n'abrite pas de milieux constitutifs de la trame verte et bleue. Aucun espace boisé classé n'est situé à proximité.



 Zone 2AU



4



5



2.5 B) JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

En application de l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du Conseil communautaire justifie l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cette délibération motivée a été prise par le Conseil communautaire en date du 17 décembre 2025.

1. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Motivations à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH « Entrée de ville sud »

Les motivations présentées dans la délibération motivée du Conseil communautaire sont rappelées dans le chapitre "1/ Cohérence avec le PADD" présenté à la page 27 du présent document.

Des capacités d'urbanisation existantes peu opérationnelles dans les zones urbaines

Dans le cadre de l'étude du PLUiH, une analyse de la capacité de densification a été réalisée. À Guissény, le potentiel d'urbanisation spontanée (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain) a été évalué à environ 50 logements.

La commune n'a pas la maîtrise foncière des parcelles concernées. Leur urbanisation se fait au « coup par coup », selon la volonté des propriétaires. Malgré les actions menées par l'intercommunalité et la Commune, les initiatives individuelles des propriétaires dans la densification du tissu existant ont été faibles ces dernières années. Depuis l'approbation du PLUiH, 5 projets d'habitat individuel ont été recensés sur les secteurs de densification spontanée identifiés sur la commune de Guissény. La collectivité a mis en place une majoration de la taxe foncière sur les terrains constructibles non bâties afin de contrecarrer ce phénomène. Néanmoins, cela n'est pas suffisant pour permettre à la commune d'avoir la visibilité nécessaire quant à l'atteinte des objectifs de production de logements, ni de proposer des terrains à prix abordable.

De plus, les faibles surfaces des terrains et leur éparpillement ne permettent pas d'envisager des opérations d'ensemble, particulièrement lorsque le projet intègre un équipement d'intérêt public dont les besoins fonciers sont évalués à environ 5 000 m².

Des projets en cours de commercialisation et une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation non construite, sans garantie d'opération à court et moyen terme

Au PLUiH en vigueur, 5 zones 1AUH à vocation principale d'habitat ont été délimitées, couvrant une surface totale de 3,9 hectares.

4 zones 1AUH font actuellement l'objet d'une opération, pour un total de 24 lots restants à commercialiser, à savoir :

- OAP "Rue Théodore Botrel" (0,85 hectare) : les 13 lots du projet sont commercialisés, 11 permis de construire ont été déposés et 8 habitations sont construites.
- OAP "Route du Curnic Nord" (0,60 hectare) : projet de 11 lots, dont **8 lots restants à commercialiser** et 3 habitations construites.
- OAP "Rue des Quatre Vents" (0,50 hectare) : projet de **4 lots libres** sur 0,25 hectare (viabilisation du secteur en cours) ; absence de projet sur la seconde partie du site.
- OAP "Route du Curnic Sud" (1,50 hectare + 0,75 hectare réservé à des équipements et services) : lotissement

communal de 21 lots, dont **12 lots restants à commercialiser** ; une partie du site est réservée à la création d'une résidence « âge et vie ».

Au regard du rythme de construction moyen sur la période récente (10 logements neufs/an) et de l'objectif du PLUiH (12 logements neufs/an), **cela correspond à une offre pour les 2 prochaines années**. Au regard des délais de procédure et d'aménagement, l'urbanisation de la zone 2AUH « Entrée de ville sud » permettra de maintenir une offre disponible continue à la vente à l'issue de la commercialisation des projets en cours.

Une zone 1AUH de 0,45 hectare (rue Jacques Cartier) est encore disponible. Cette zone ne peut pas répondre au projet souhaité par la collectivité. Sa superficie inférieure à 5 000 m² n'est pas adaptée au projet de la MARPA. Au contraire, la zone 2AUH « Entrée de ville sud » offre une plus grande flexibilité pour le développement du projet souhaité, tout en permettant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.

2. Vérification de la faisabilité opérationnelle d'un projet sur la zone

Le secteur 2AUH « Entrée de ville sud » représente une surface de 1,75 hectare. Il est situé à l'entrée sud de l'agglomération, le long de la RD10. Il relie un quartier isolé situé au sud et un quartier mixte équipements/habitat au nord. Sa face Est est urbanisée (quartier pavillonnaire), tandis que sa face Ouest s'ouvre sur l'espace agricole. Il peut être desservi directement par la RD10.

Concernant les conditions de desserte et la capacité des réseaux à desservir la zone, les abords du secteur sont pourvus de l'ensemble des réseaux indispensables à sa viabilisation. L'étude de zonage d'assainissement des eaux usées inclut l'ensemble de la zone 2AUH au périmètre de zonage d'assainissement collectif. La station d'épuration de Guissény est calibrée pour l'accueil de la population nouvelle envisagée dans le PLUiH (marge actuelle évaluée à environ 4 000 EH).

L'aménagement du site va s'avérer structurant pour le développement du bourg de Guissény, car il se greffe en continuité directe du centre ancien, en entrée de ville et devrait permettre la réalisation d'environ 30 logements et d'un équipement destiné aux personnes âgées de plus de 60 ans (22 à 30 hébergements estimés) qui répond à un manque observé à l'échelle intercommunale. Il s'agit d'assurer le maintien dans les prochaines années de la dynamique de construction existante sur la commune depuis le début des années 2020, sur un rythme compatible avec les objectifs du PLUiH. Aucun site classé en zone 1AU ou en zone U ne peuvent aujourd'hui répondre à cet objectif global.

L'aménagement de ce secteur nécessite ainsi une réflexion d'ensemble en termes d'accessibilités et de desserte, d'intégration paysagère et patrimoniale, de prise en compte de l'environnement et de réflexion sur les formes urbaines. À ce titre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle sera produite.

3_Pièces du PLUiH modifiées

3.1_Le règlement écrit

3.1.A) CLARIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ANNEXES

Pour rappel, il s'agit de supprimer la notion de "non-accolée" pour les annexes aux habitations situées en zone agricole ou naturelle. Ainsi, dans toutes les zones naturelles et agricoles, dans la partie "1.1 Destinations et sous-destinations" est supprimée la notion de "non-accolée". Cette évolution est également reprise en zone UHi.

→ La présente modification est reportée aux pages 41, 101, 110, 137, 170 du règlement écrit.

> AVANT MODIFICATION

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les annexes (non accolées) aux constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

> APRES MODIFICATION

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les annexes aux constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 10 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral et 20 mètres pour les communes non soumises à la Loi littoral. L'ensemble du bâtiment annexe devra être bâti dans le périmètre de 10 mètres ou de 20 mètres.
- L'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 15 m² pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 m² pour les communes non soumises à la Loi littoral. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- L'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire.
- Le nombre d'annexe est limité à 2 par unité foncière, annexes existantes comprises.
- Les annexes pour les communes soumises à la Loi littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

3.1.B) INTRODUIRE UNE RÈGLE CONCERNANT LA HAUTEUR DES EXTENSIONS EN ZONE NATURELLE

Pour rappel, il s'agit de corriger une omission dans le règlement écrit applicable à la zone naturelle (N) et la zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs (NI) concernant la règle de hauteur des constructions à usage d'habitation ; telle qu'elle est définie en zone agricole.

Ainsi, en zone naturelle N et NI, les dispositions réglementaires applicables "N 2.1.5 Hauteur" (page 141) et "NI 2.1.5 Hauteur" (page 176) sont modifiées de la façon suivante :

> AVANT MODIFICATION

1. Les annexes

- La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 5,5 mètres en façade.

2. Les constructions à usage agricole

- Non réglementé.

> APRES MODIFICATION

1. Les constructions à usage d'habitation

- Pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

2. Les annexes

- La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 5,5 mètres en façade.

3. Les constructions à usage agricole

- Non réglementé.

3.1.C) APPORTER DES COMPLÉMENTS AUX CONDITIONS D'AUTORISATION D'IMPLANTATION DE BUREAUX EN ZONE UE ET 1AUE SUR LES SECTEURS DE MESCODEN-SANT ALAR, DU PARCOU ET DU KERNO-PARCOU

35

La modification du PLUiH vise à autoriser, sous-conditions, la sous-destination « bureaux » dans les zones d'activités de Mescoden-Sant Alar, du Parcou et du Kerno-Parcou (UE et 1AUE).

L'article "UE 1.1 - Destinations et sous-destinations (page 50 du règlement écrit)" et l'article 1"AUE 1.1 - Destinations et sous-destinations (page 89 du règlement écrit)" sont modifiés comme suit :

> AVANT MODIFICATION

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V

> APRES MODIFICATION

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V*
<u>Conditions :</u> - Être situé dans la zone d'activités de Mescoden - Sant Alar, dans la zone d'activités du Parcou ou dans la zone d'activités du Kerno Parcou ; - La surface de plancher créée est au minimum de 500 m².	
Centre de congrès et d'exposition	V

3.1.D) INTRODUIRE LA POSSIBILITÉ DE DÉROGATION POUR LES EXTENSIONS DES HABITATIONS LORSQUE LA CONSTRUCTION EXISTANTE NE RESPECTE PAS LES RÈGLES DE DISTANCE INSCRITES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT

36

La modification vise à autoriser les extensions de constructions existantes dans la continuité du bâti, lorsqu'elles ne respectent pas elles-mêmes les règles minimales de distance fixées dans le PLUiH.

L'article "UH 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 34 du règlement écrit), l'article "UE 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 52 du règlement écrit), et l'article "UEc 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 62 du règlement écrit) sont modifiés comme suit :

> AVANT MODIFICATION

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Pour l'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
- Pour les annexes. L'implantation des annexes ne devra pas entraver les possibilités de densification du terrain et ne pourra pas s'implanter sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

> APRES MODIFICATION

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant des voies et emprises publiques.
- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Pour l'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
- Pour les annexes. L'implantation des annexes ne devra pas entraver les possibilités de densification du terrain et ne pourra pas s'implanter sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

L'article "UHi 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 43 du règlement écrit), l'article "UL 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 71 du règlement écrit), l'article "A2023 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 104 du règlement écrit), l'article "AC2023 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 113 du règlement écrit), l'article "Ae 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 123 du règlement écrit), l'article "As 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 131 du règlement écrit), l'article "N 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 141 du règlement écrit), l'article "Nf 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 149 du règlement écrit), l'article "Nc 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 157 du règlement écrit), l'article "NL 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 175 du règlement écrit), l'article "Nport 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 184 du règlement écrit), et l'article "Np 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 192 du règlement écrit), sont modifiés comme suit :

> AVANT MODIFICATION

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

> APRES MODIFICATION

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant des voies et emprises publiques.
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les annexes.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

l'article "1AUH 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" (page 86 du règlement écrit), est modifié comme suit :

> AVANT MODIFICATION

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Pour l'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- Pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux et à la voirie publics.
- Sur les voies internes de lotissements.
- Pour des groupements de bâtiments faisant l'objet d'une même demande de permis de construire ou situés en lotissement.

> APRES MODIFICATION

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant des voies et emprises publiques.
- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Pour l'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- Pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux et à la voirie publics.
- Sur les voies internes de lotissements.
- Pour des groupements de bâtiments faisant l'objet d'une même demande de permis de construire ou situés en lotissement.

3.1.E) SUPPRIMER LA POSSIBILITÉ DE REMPLACEMENT DES MOBIL-HOMES DANS LES ZONES NL

La modification du PLUiH vise à supprimer la disposition permettant le remplacement des mobil-homes installés en dehors des terrains spécialement aménagés à cet effet, en zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs (NL), pour les communes soumises à la loi Littoral.

L'article NL 1.2.2 (page 174 du règlement écrit), est modifiée de la façon suivante :

> AVANT MODIFICATION

Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables, les hébergements insolites (de type cabanes dans les arbres, cabanes flottantes, tipis, yourtes) aux conditions cumulatives suivantes :

o Pour les communes soumises à la Loi littoral :

- Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Que l'activité agricole ne soit pas compromise.
- Qu'ils soient existants à la date d'approbation du PLUiH.

- En outre, dans le parc résidentiel de loisirs du Polder à Guissény, est uniquement admis l'extension des constructions existante sauf si ces constructions dépassent 20 m² d'emprise au sol. Dans le cas d'extension, la totalité du bâti ne devra pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, extension comprise.

o Pour les communes non soumises à la Loi Littoral :

- Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Que l'activité agricole ne soit pas compromise.

> APRES MODIFICATION

o Pour les communes soumises à la loi Littoral :

Dans les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, sont autorisés les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables, les hébergements insolites (de type cabanes dans les arbres, cabanes flottantes, tipis, yourtes), aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Que l'activité agricole ne soit pas compromise.
- Qu'ils soient existants à la date d'approbation du PLUiH.

- En outre, dans le parc résidentiel de loisirs du Polder à Guissény, est uniquement admis l'extension des constructions existante sauf si ces constructions dépassent 20 m² d'emprise au sol. Dans le cas d'extension, la totalité du bâti ne devra pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, extension comprise.

o Pour les communes non soumises à la loi Littoral :

Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables, les hébergements insolites (de type cabanes dans les arbres, cabanes flottantes, tipis, yourtes) aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Que l'activité agricole ne soit pas compromise.

2.1 F) FAIRE ÉVOLUER LES SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES AU MANOIR DU LESCOAT À LANARVILY (ZONE NL) POUR VALORISER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI

40

La modification du PLUiH vise à autoriser les sous-destinations "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "hébergement hôtelier et touristique" sur le site NL relatif au manoir du Lescoat.

L'article NL 1.1 (page 171 du règlement écrit), est modifiée de la façon suivante :

> AVANT MODIFICATION

Commerce et activités de service	
[...]	[...]
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*
Conditions : - o Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, l'<u>extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : - o Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. - o Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. - o L'emprise au sol créé n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH. - o La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m² (existant + extensions), <u>hormis pour la zone du Manoir du Ménéac au Folgoët où la surface de plancher maximale n'est pas réglementée.</u> - o L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral.	

> APRES MODIFICATION

Commerce et activités de service	
[...]	[...]
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Conditions : - o Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, l'<u>extension des constructions existantes</u> à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : - o <u>Être située dans la zone du manoir du Lescoat à Lanarvily.</u> - o Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles. - o Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. - o L'emprise au sol créé n'excède pas 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH.	
Hébergement hôtelier et touristique	V*

Conditions :

o Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes :

o Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles.

o Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.

o L'emprise au sol créé n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH.

o La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m² (existant + extensions), hormis pour la zone du Manoir du Ménéec au Folgoët et la zone du manoir du Lescoat à Lanarvily où la surface de plancher maximale n'est pas réglementée.

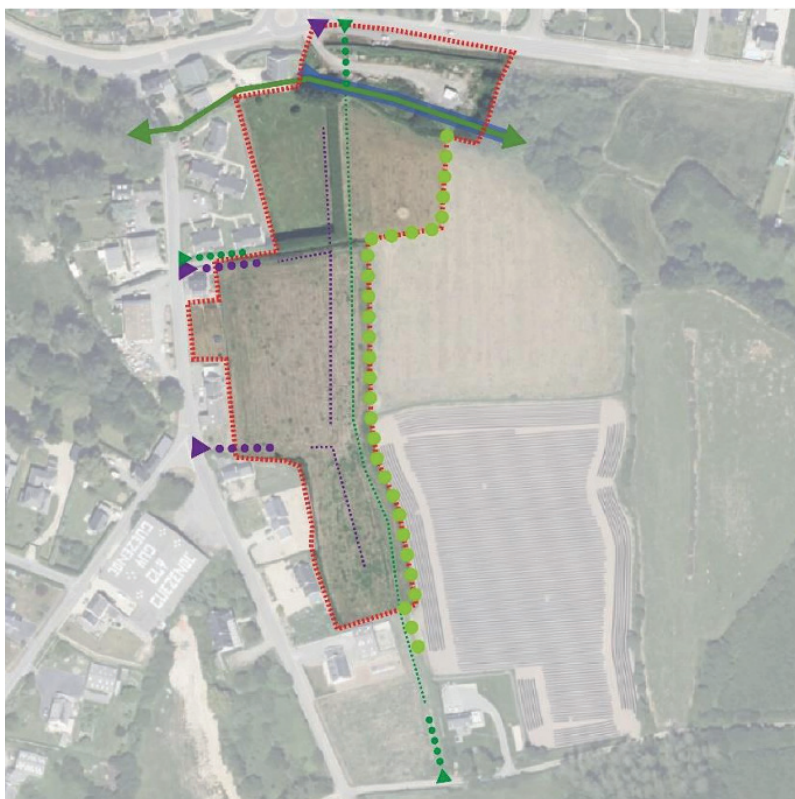
o L'opération projetée doit être située hors de la bande des 100 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral.

3.2_Ajustements d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2.A) MODIFICATION DE L'OAP "LOTISSEMENT - LA FORGE" (KERLOUAN)

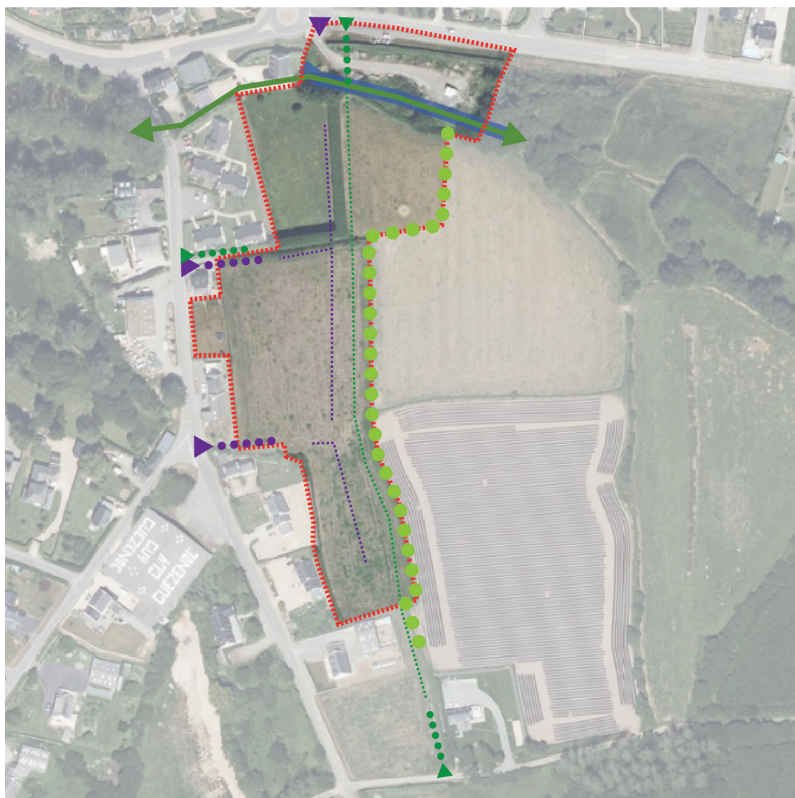
Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Lotissement La Forge » (page 55 du document intitulé "3. Orientation d'Aménagement et de Programmation") est modifié de la façon suivante :

> AVANT MODIFICATION



> APRES MODIFICATION

Remarque : la modification apportée est marginale en termes de superficie. La superficie affichée reste inchangée.



3.2.B) MODIFICATION DE L'OAP "PENQUER" (KERLOUAN)

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Penquer » (page 52 du document intitulé "3. Orientation d'Aménagement et de Programmation") est modifié de la façon suivante :

> AVANT MODIFICATION

SUPERFICIE :

Zone 1AU : 0,60 hectare



> APRES MODIFICATION

SUPERFICIE :

Zone 1AU : 0,55 hectare



3.3_Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.3.A) CRÉATION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR "RUE DE PLOUGUERNEAU" (GUISSÉNY)

Le document intitulé "3. Orientation d'Aménagement et de Programmation" sera complété de la manière suivante sur la Commune de Guissény :

> APRES MODIFICATION

GUISSÉNY /

OAP « Rue de Plouguerneau »

SITUATION

Il s'agit d'un site localisé dans le cœur du bourg, à proximité de la mairie et face à la place de Porthleven-Sithney. Il est encadré sur ses faces nord, ouest et sud par des habitations individuelles. Le secteur est bordé à l'ouest par la rue de Plouguerneau et au nord par la rue du Refuge.

SUPERFICIE :

Zone U : 0,23 hectare

EXISTANT

Le site est occupé par une zone enherbée, par un hangar d'environ 400 m² destiné à être démolie et par une habitation d'intérêt patrimonial le long de la rue du Refuge.

ENJEUX

Environnement

- Présence de quelques arbres.
- Muret en pierre sur une partie de la face ouest du secteur.

Patrimoine bâti et paysage

- Vue sur le clocher de l'église depuis le site.
- Présence d'un bâti à qualité patrimoniale. Habitat individuel à caractère patrimonial situé à proximité du site.
- Secteur enclavé avec peu de vis-à-vis.

Nuisances

- Pas de nuisance identifiée.

PROGRAMMATION

Vocation dominante :

- Habitat

Objectif minimal de densité :

- 25 logements / hectare

Nombre de logements estimé : 6 logements, dont 1 logement locatif social



Vue aérienne

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – « Rue de Plouguerneau »



-  Périmètre de l'OAP (zone U)
-  Mur en pierres à protéger
-  Haie à protéger ou à créer
-  Déplacements actifs à créer ou à conserver (nombre et emplacement indicatifs)
-  Accès à créer (nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPES

DESSERTE ET ACCES

- Privilégier un accès unique depuis la rue de Plouguerneau. Un espace de retournement devra être aménagé et le carrefour sécurisé.
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (voiture / modes doux).
- A minima, créer un cheminement piéton traversant le site. Celui-ci permettra de rejoindre le site « Rue Théodore Botrel » et la rue du Refuge.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Protéger et mettre en valeur les murs à caractère patrimonial.
- Assurer une cohérence du bâti avec l'environnement patrimonial.
- Apporter un soin particulier au traitement paysager pour limiter les vis-à-vis avec les habitations existantes à proximité.

ENVIRONNEMENT

- Préserver autant que possible les arbres existants sur le site.

FORME URBAINE

- Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud ou à l'ouest pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

3.3.B) CRÉATION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR "ENTRÉE DE VILLE SUD" (GUISSENSY)

Le document intitulé "3. Orientation d'Aménagement et de Programmation" sera complété de la manière suivante sur la Commune de Guissény :

> APRES MODIFICATION

GUISSENSY /

OAP « Entrée de ville Sud »

SITUATION

Le site est localisé à l'entrée sud de l'agglomération, le long de la RD 10. Il relie un quartier isolé situé au sud et un quartier mixte équipements/habitat au nord. Sa face Est est urbanisée (quartier pavillonnaire), tandis que sa face Ouest s'ouvre sur l'espace agricole.

Il peut être desservi directement via la RD 10.

SUPERFICIE :

Zone 1AU : 1,75 hectare, dont environ 1,25 hectare réservé à l'habitat et 0,5 hectare réservé à une résidence pour personnes âgées

EXISTANT

Le site est actuellement constitué de terres agricoles cultivées (céréales).

ENJEUX

Environnement

- Présence d'un talus non planté le long de la RD10.

Patrimoine bâti et paysage

- Situation d'entrée de ville, à caractère champêtre.
- Vue sur le clocher de l'église de Guissény depuis le site.
- Ambiance paysagère de transition entre le bourg rural, des quartiers pavillonnaires et des vues ouvertes sur le paysage agricole.

Nuisances

- Pas de nuisance identifiée.

PROGRAMMATION

Vocation dominante :

- Habitat
- Logements locatifs sociaux : 12 minimum
- Hébergement de type résidence pour personnes âgées.

Objectif de densité moyenne :

- 24 logements / hectare

Nombre de logements estimé : 30 (hors secteur réservé à une résidence pour personnes âgées)



Vue aérienne



Vue depuis la RD 10

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – « Entrée de ville Sud »



-  Périmètre de l'OAP (zone 1AU)
-  Haie à protéger ou à créer
-  Bande paysagère à créer (périmètre indiqué à titre indicatif)
-  Secteur de diversification de l'habitat (périmètre indiqué à titre indicatif)
-  Secteur destiné à une résidence pour personnes âgées (périmètre indiqué à titre indicatif)
-  Déplacements actifs à créer ou à conserver (nombre et emplacement indicatifs)
-  Accès à créer (nombre et emplacement indicatifs)
-  Voie à créer (principe de desserte interne indicatif)
-  Carrefour à sécuriser
-  Prendre en compte la situation d'entrée

PRINCIPES

DESSERTE ET ACCES

- Créer un accès principal depuis la rue de Plouguerneau, en sécurisant le carrefour.
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (voiture / modes doux).
- Créer des cheminements doux traversant le site et reliés à la trame piétonne du bourg.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Assurer une intégration paysagère du bâti et de ses abords en cherchant à marquer une entrée de ville qualitative et en conservant un caractère rural.

ENVIRONNEMENT

- Développer une épaisseur de haie d'essences locales suffisante entre les espaces agricoles et le secteur de projet afin de créer un espace tampon entre cultures et logements.
- Prévoir une trame bocagère à l'intérieur du site qui limite l'impact des nouvelles constructions dans le grand paysage.

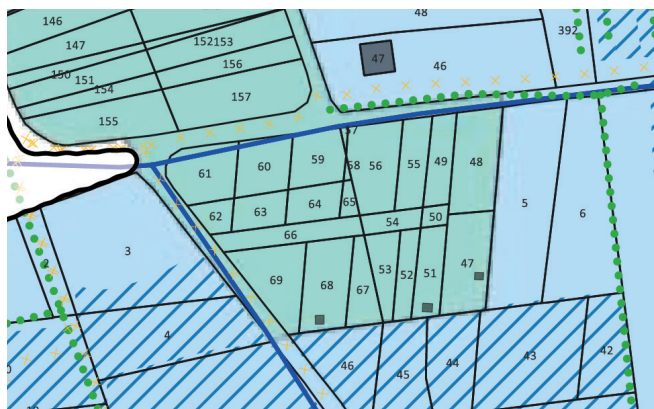
FORME URBAINE

- Diversifier la typologie d'habitations (par exemple : maison de ville, habitat intermédiaire, petit collectif).
- Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud ou à l'ouest pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

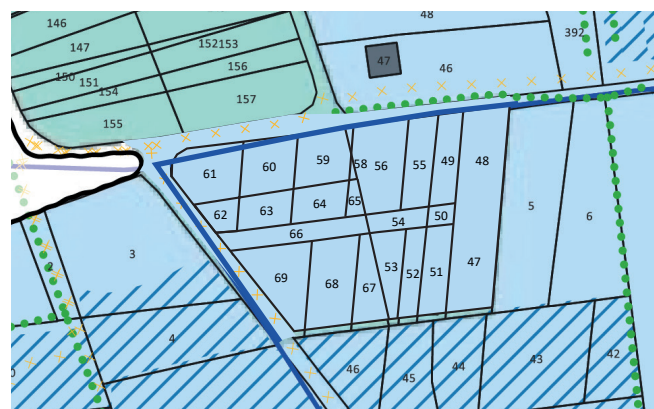
3.4_Modification du règlement graphique

EVOLUTION DE LA ZONE NI À NS À GUISSÉNY

> AVANT MODIFICATION

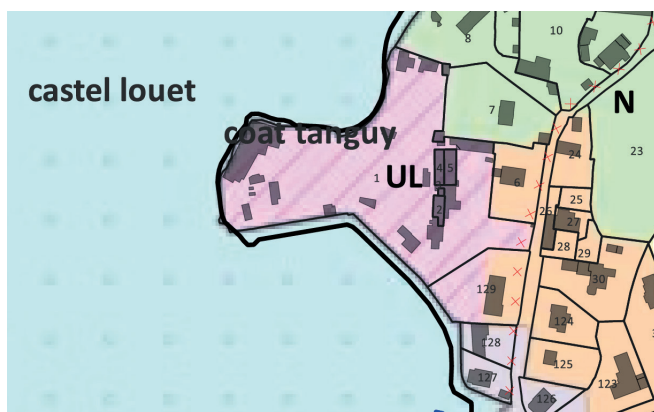


> APRES MODIFICATION

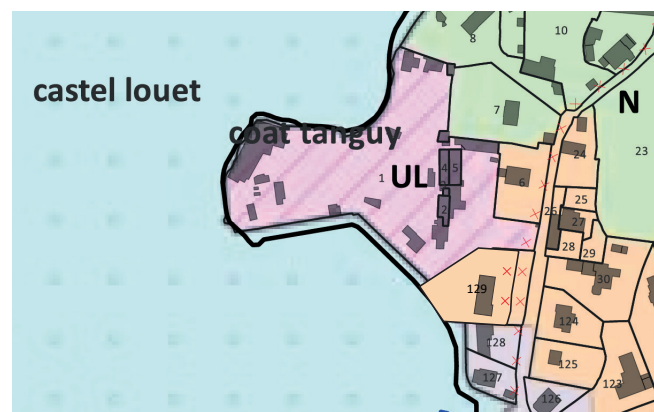


EVOLUTION DE LA ZONE UL À UHD, PARCELLE AP 0129 À PLOUNÉOUR-BRIGNOGAN-PLAGES

> AVANT MODIFICATION

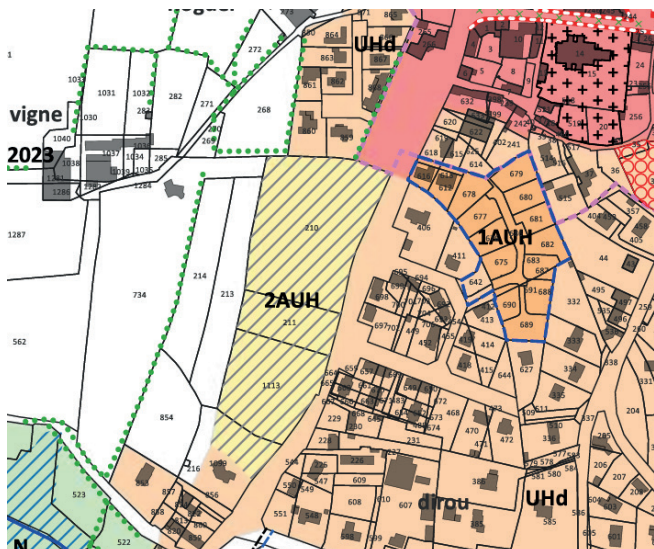


> APRES MODIFICATION

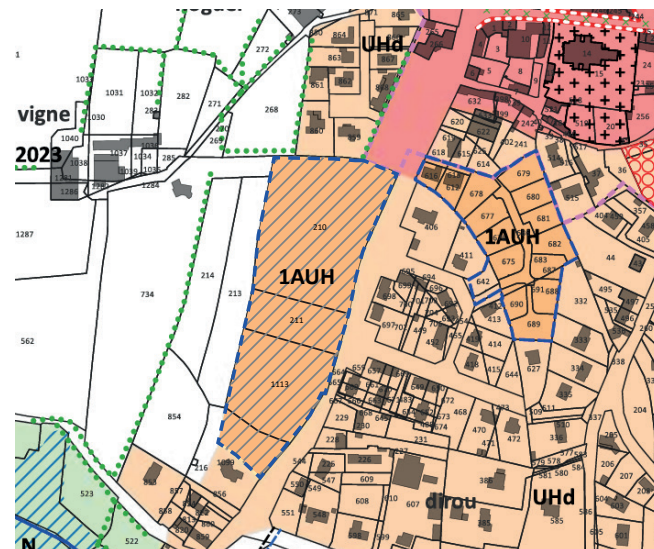


EVOLUTION DE LA ZONE 2AUH VERS 1AUH À GUISSÉNY

> AVANT MODIFICATION

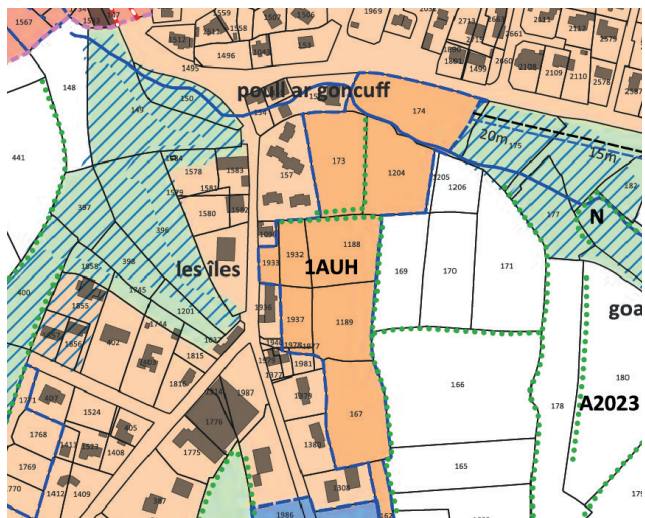


> APRES MODIFICATION

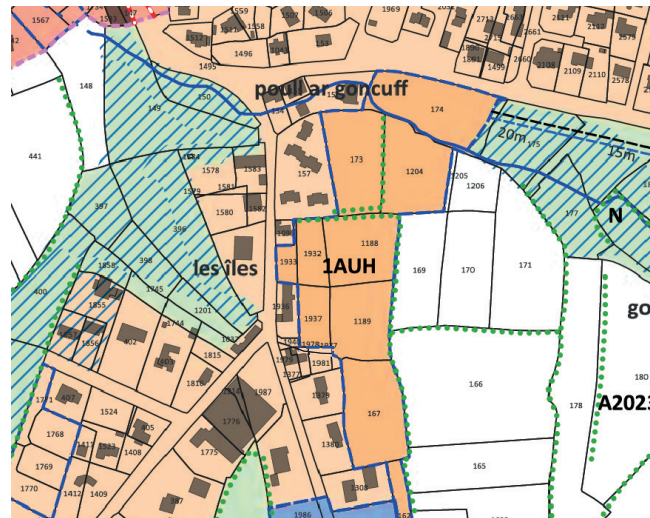


MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP "LOTISSEMENT - LA FORGE" À KERLOUAN

> AVANT MODIFICATION

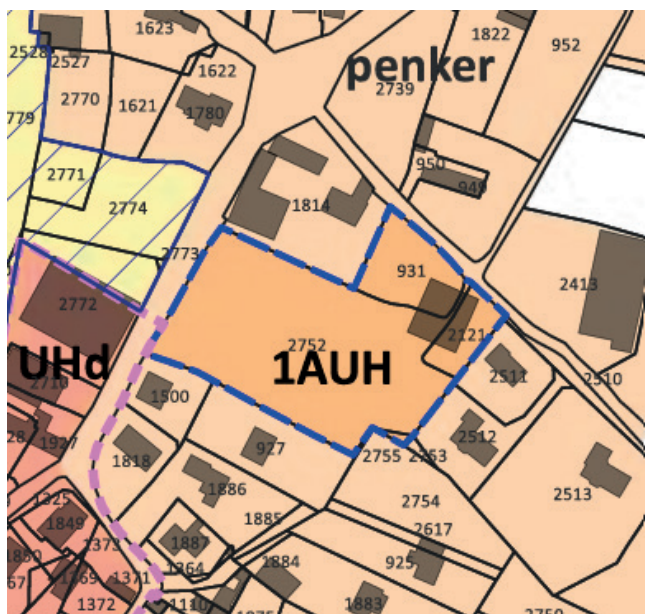


> APRES MODIFICATION

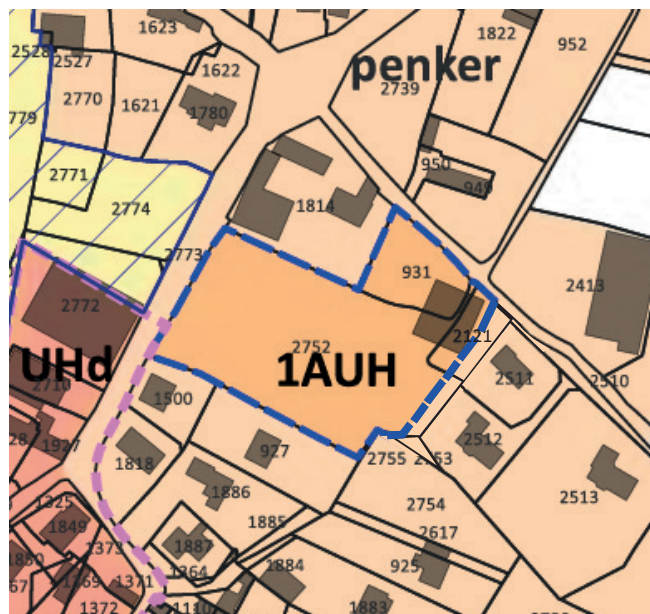


MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP "PENQUER" À KERLOUAN

> AVANT MODIFICATION

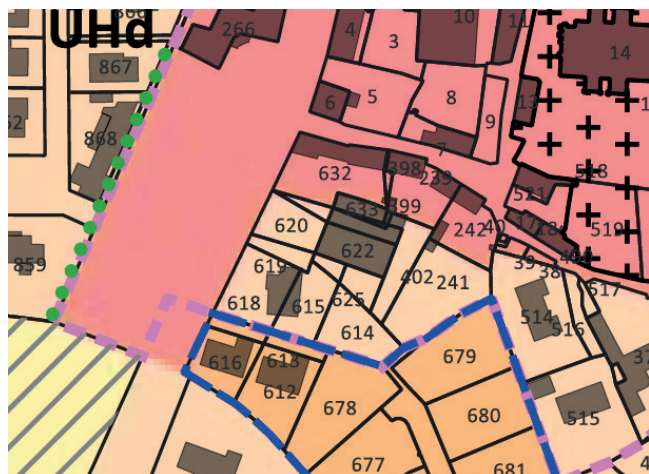


> APRES MODIFICATION

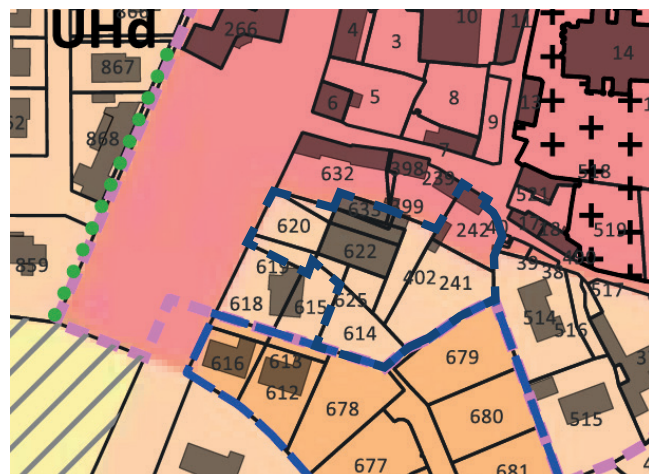


CRÉATION DE L'OAP "RUE DE PLOUGUERNEAU" À GUISSÉNY

> AVANT MODIFICATION

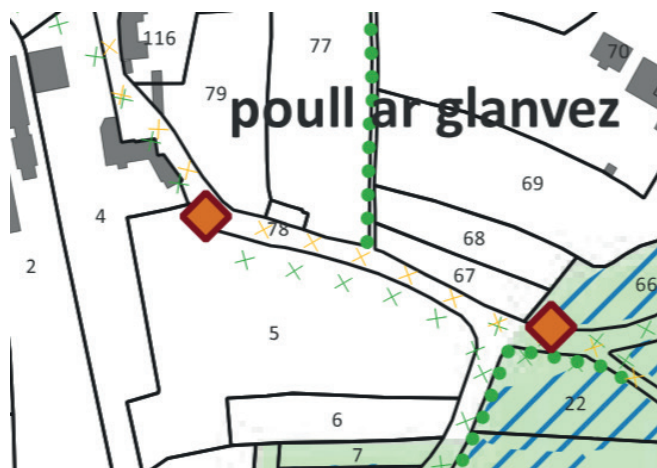


> APRES MODIFICATION

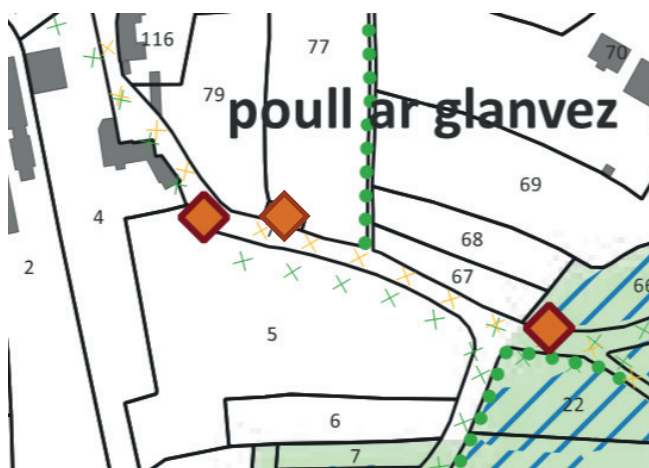


PROTECTION DE PETIT PATRIMOINE À PLOUNÉOUR-BRIGNOGAN-PLAGES

> AVANT MODIFICATION

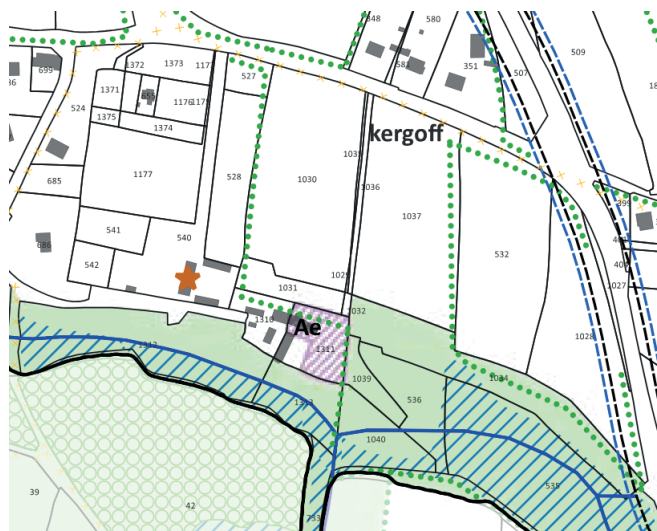


> APRES MODIFICATION



SUPPRESSION D'UN ZONAGE AE À KERNOUËS ET IDENTIFICATION D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

> AVANT MODIFICATION

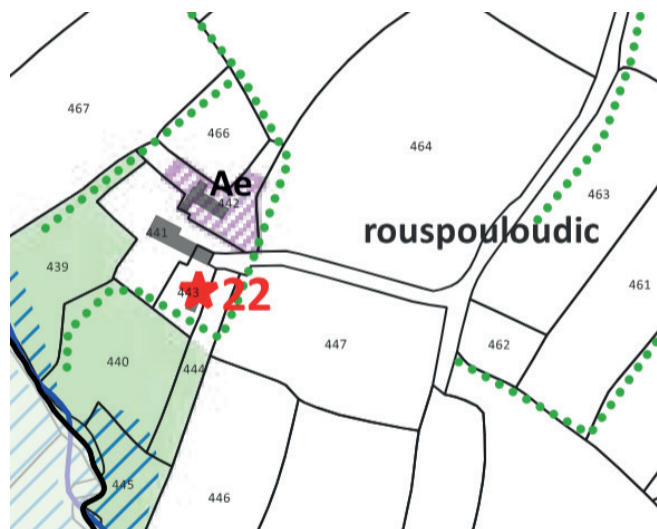


> APRES MODIFICATION

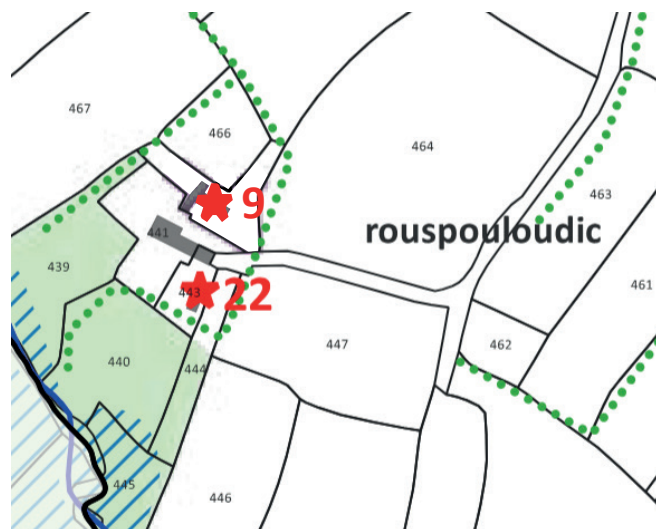


SUPPRESSION D'UN ZONAGE AE À PLOUIDER ET IDENTIFICATION D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

> AVANT MODIFICATION



> APRES MODIFICATION



AJOUT DE DEUX BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LA ZONE NL DU MANOIR DU LESCOAT À LANARVILY

> AVANT MODIFICATION



> APRES MODIFICATION



3.5_Le bilan des surfaces

Bilan des surfaces des différentes zones

Zones urbaines	
UHa	113,08 hectares
UHc	172,47 hectares
UHd	724,45 hectares
UHds	20,14 hectares
UHd-sdu	20,85 hectares
UHi	8,41 hectares
UL	11,20 hectares
US	72,95 hectares
UE	173,95 hectares
UEc	27,01 hectares
UEh	5,00 hectares
UEm	55,97 hectares
Total	1 405,48 hectares
Zones à urbaniser	
1AUH	39,30 hectares
2AUH	47,87 hectares
1AUE	25,95 hectares
1AUEc	1,08 hectare
2AUE	15,07 hectares
2AUS	4,13 hectares
Total	133,40 hectares
Zones agricoles	
A2023	13 681,73 hectares
AC2023	169,86 hectares
Ae	21,96 hectares
As	11,76 hectares
Total	13 885,30 hectares
Zones naturelles	
N	4 078,50 hectares
Nc	20,46 hectares
Nf	118,52 hectares

Nl	61,50 hectares
Np	11,34 hectares
Ns	638,82 hectares
Nm (espace maritime)	5 856 hectares
Nport (espace maritime)	82,07 hectares
Total (hors espace maritime)	4 928,23 hectares
TOTAL (hors espace maritime)	20 352,41 hectares

> AVANT MODIFICATION

Page 125 - Rapport de présentation - Tome 2

Bilan des surfaces des différentes zones

Zones urbaines	
UHa	113,08 hectares
UHc	172,47 hectares
UHd	724,55 hectares
UHds	20,14 hectares
UHd-sdu	20,85 hectares
UHi	8,41 hectares
UL	11,14 hectares
US	72,95 hectares
UE	173,95 hectares
UEc	27,01 hectares
UEh	5,00 hectares
UEm	55,97 hectares
Total	1405,52 hectares
Zones à urbaniser	
1AUH	41,01 hectares
2AUH	46,12 hectares
1AUE	25,95 hectares
1AUEc	1,08 hectare
2AUE	15,07 hectares
2AUS	4,13 hectares
Total	133,36 hectares
Zones agricoles	
A2023	13 681,99 hectares
AC2023	169,86 hectares
Ae	21,70 hectares
As	11,76 hectares
Total	13 885,30 hectares
Zones naturelles	
N	4 078,50 hectares
Nc	20,46 hectares
Nf	118,52 hectares

Nl	59,80 hectares
Np	11,34 hectares
Ns	640,52 hectares
Nm (espace maritime)	5 856 hectares
Nport (espace maritime)	82,07 hectares
Total (hors espace maritime)	4 928,23 hectares
TOTAL (hors espace maritime)	20 352,41 hectares

> APRES MODIFICATION

Page 125 - Rapport de présentation - Tome 2

4_Les incidences de la modification sur l'environnement

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L.104-2, L.104-3 du Code de l'urbanisme et au sens de l'annexe II de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001, la procédure de modification de droit commun du PLUiH de la CLCL ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La modification du PLUiH envisagée dans la présente notice ne remet pas en cause les orientations générales du PLUiH approuvé en juin 2024.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH à Guissény fait l'objet d'un chapitre spécifique (cf. page suivante).

Les autres motifs de la modification portent sur des ajustements mineurs du règlement écrit, du règlement graphique et des OAP. Les évolutions proposées demeurent limitées, proportionnées et cohérentes avec les objectifs initiaux du projet de territoire. Ces adaptations ne modifient pas l'économie générale du document et n'ont pas d'incidence notable sur l'environnement, le paysage, l'agriculture, la santé ou les réseaux.

Les dispositions modifiées ne sont pas de nature à :

▪ Impacter négativement l'environnement

Les corrections apportées au règlement écrit n'ont pas de conséquence environnementale négative puisqu'elles consistent principalement en des ajustements techniques visant à clarifier l'application des règles.

Le reclassement d'une partie de zone Natura 2000 en espaces remarquables (zone Ns), ne peut qu'être positif d'un point de vue environnementale. Le passage d'une partie de parcelle (environ 670 m²) classée en zone UL en zone UH est sans effet particulier sur les équilibres écologiques du territoire.

L'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination n'augmente que marginalement les possibilités de construction sur le territoire. L'autorisation est d'ailleurs soumise à l'avis conforme de la CDPENAF et de la CDNPS.

La réduction du périmètre des deux OAP ne porte pas non plus atteinte à l'environnement dans la mesure où elle vise uniquement à adapter à la marge des périmètres de zones 1AU et U, sans effet sur les espaces agricoles et naturelles et sans modifier les équilibres écologiques préexistants. La création d'une OAP dans la centralité de Guissény n'induit aucun impact notable sur les milieux naturels. Elle concerne un espace urbanisé, intégré au tissu urbain. L'aménagement futur y sera encadré pour garantir une intégration urbaine maîtrisée.

▪ Impacter négativement le paysage et le patrimoine

Les corrections apportées au règlement écrit visent notamment à mieux gérer l'intégration paysagère des extensions des habitations dans le milieu rural. La création de l'OAP à Guissény favorise une densification raisonnée dans un secteur déjà urbanisé, ce qui contribue à renforcer la qualité architecturale du centre et à soutenir une morphologie urbaine cohérente.

L'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination dans le milieu rural répond à un objectif de préservation du patrimoine bâti. Leur réhabilitation, au regard des règles de protection de leur

valeur patrimoniale édictées dans le règlement écrit, ne peut qu'entraîner une valorisation des paysages. Par ailleurs, les éventuels projets seront limités en nombre ce qui ne peut pas entraîner d'évolutions significatives à l'échelle de l'intercommunalité.

Les autres motifs sont sans impact sur les principes de valorisation architecturale, de préservation du patrimoine bâti et d'intégration paysagère retenus dans le PLUiH. Les évolutions proposées ne modifient pas ces exigences et n'entraînent aucune altération notable du paysage ou du patrimoine communal et intercommunal.

▪ **Impacter négativement l'agriculture**

Aucune réduction de zone agricole n'est prévue. Les ajustements du règlement écrit et des OAP ne modifient pas les protections existantes en faveur de l'activité agricole. La modification ne porte donc atteinte ni à l'organisation des exploitations, ni à la préservation des espaces agricoles majeurs, ni à la cohérence du parcellaire.

▪ **Impacter négativement la santé**

Les évolutions proposées ne modifient pas les équilibres actuels en matière d'exposition au bruit, de qualité de l'air ou d'adduction en eau potable. L'OAP créée se situe dans un secteur déjà desservi par les réseaux publics. Son urbanisation n'entraînera pas de dépassement des capacités existantes et ne crée pas de pression supplémentaire sur les équipements de santé ou les infrastructures publiques.

▪ **Impacter négativement l'assainissement des eaux usées et pluviales**

Les modifications réglementaires et les ajustements d'OAP ne génèrent aucun impact significatif sur les réseaux d'assainissement.

Analyse relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Guissény

1/ Prise en compte de l'environnement naturel

Le projet consiste en l'aménagement de parcelles jusqu'à présent à usage agricole. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur. Les effets de l'aménagement porteront en premier lieu sur la végétation existante, et par voie de conséquence, sur la faune associée. Cependant, cette modification porte essentiellement sur les emprises utilisées par l'agriculture, qui est aussi la plus pauvre du point de vue de la flore.

A travers les dispositions inscrites dans le règlement écrit, le PLUiH vise à éviter autant que possible les incidences négatives sur l'environnement.

Il est précisé que l'aménagement du site ne créera pas de rupture de passage entre deux espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les continuités écologiques.

La commune est concernée par la Zone spéciale de conservation "Guissény", par les ZNIEFF de type 1 "marais du Curnic et dune de Vougo" et "Anse de Guissény - estuaire du Quillimadec" et par l'arrêté de biotope des Marais du Curnic. Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation se situe à plus de 500 mètres de la zone Natura 2000. L'espace situé entre le secteur ouvert à l'urbanisation et la zone Natura 2000 est par ailleurs déjà urbanisé. Le projet n'a donc pas pour effet de rapprocher l'urbanisation du site Natura

2000. Au plus près, le site concerné par la modification est situé à environ 400 mètres d'une ZNIEFF de type 1, ce qui permet d'écarter tout risque d'incidence directe.

Le passage de la zone 2AUH en 1AUH entraîne une consommation d'espace agricole de 1,75 hectare. Cette consommation a été examinée avec attention lors de l'élaboration du PLUiH et demeure strictement encadrée. La surface concernée est limitée et située en continuité immédiate du bourg, ce qui réduit les risques de fragmentation écologique.

En tout état de cause, aucune réduction des protections environnementales inscrites au PLUiH n'est envisagée, et les dispositions du document continuent de s'appliquer pleinement.

2/ Prise en compte du paysage et du patrimoine

Le paysage du site sera modifié puisque des parcelles agricoles seront remplacées par une zone aménagée. Le projet aura néanmoins un impact limité sur les perceptions de la frange urbaine du bourg, compte-tenu de son emboîtement dans un tissu d'ores et déjà urbanisé dans ses parties nord, est et sud.

Afin de favoriser l'intégration paysagère du futur projet d'aménagement, l'OAP prévoit le renforcement de l'environnement végétal, par exemple via l'implantation de haies bocagères en bordure est de la zone et l'aménagement d'une bande paysagère le long de l'entrée de ville.

A noter que la zone n'est pas intégrée à un périmètre de protection de monuments historiques. Le site n'abrite pas de patrimoine bâti particulier, ni de sites archéologiques.

3/ Prise en compte de l'agriculture

Le reclassement de la zone 2AUH en zone 1AUH n'entraîne aucune réduction des espaces agricoles protégés au titre du PLUiH. L'urbanisation future du secteur représentera toutefois une consommation de 1,75 hectare de terres actuellement exploitées. L'impact direct pour l'exploitation concernée sera donc une diminution de sa surface agricole utile, se traduisant par une baisse des productions végétales.

Cependant, la situation agricole a été clarifiée et justifiée lors de l'élaboration du PLUiH. Ce choix s'explique notamment par la localisation du secteur, situé dans la continuité immédiate du bourg, ce qui en fait un espace cohérent pour l'accueil de nouvelles constructions.

Il est par ailleurs rappelé que cette ouverture à l'urbanisation intervient dans le cadre d'un PLUiH récent, élaboré dans le respect des principes de la loi Climat et Résilience. À ce titre, elle ne remet pas en cause la trajectoire du document en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

4/ Prise en compte de la santé

Parmi les déterminants de santé environnementale, une vigilance particulière est portée à la question des nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Aucune atteinte majeure relative au bruit ne devrait être constatée. En effet, le site ouvert à l'urbanisation accueillera uniquement de l'habitat et des activités compatibles avec de l'habitat. Le règlement de la zone 1AUH interdit en outre l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter. Le site se situe en dehors de toutes voiries départementales ou nationales classées en infrastructure sonore.

Les autres impacts potentiels sur la santé sont ceux liés à une éventuelle augmentation de la pollution engendrée par la circulation automobile et le chauffage des locaux. La localisation du secteur, situé dans

la continuité immédiate du bourg et accessible par des futurs aménagements piétons et cyclistes, permet d'envisager la limitation de l'usage de l'automobile. Aucune atteinte majeure à la qualité de l'air ne devrait être constatée.

5/ Prise en compte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Les incidences sur cette thématique doivent être appréhendées à l'échelle communale. Les zones destinées à l'urbanisation classées dans le PLUiH sont en adéquation avec les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif. Il est précisé que la station d'épuration Guissény-Kerlouan, qui traite les eaux usées collectées par le réseau communal, dispose actuellement d'une capacité résiduelle de 4 000 EH en situation de charge maximale entrante.

La commune est couverte par un schéma directeur d'assainissement pluvial. Le règlement écrit du PLUiH précise que *"les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur"*.

La présente modification n'engendre pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLUiH en vigueur. D'une manière générale, le projet de modification de droit commun s'inscrit dans les principes développés par les récentes lois d'urbanisme.