



PROCES VERBAL DE RÉUNION  
MERCREDI 19 JUIN 2024 - 18H00  
Hôtel communautaire LESNEVEN

## - CONSEIL COMMUNAUTAIRE -

Nombre de membres dont le conseil communautaire doit être composé : 40

Nombre de conseillers en exercice : 40

Nombre de conseillers présents : 34

Quorum atteint

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*L'an deux mille vingt-quatre le 19 juin à 18 heures, les membres du conseil communautaire se sont réunis dans la salle du conseil de l'hôtel communautaire à Lesneven sur la convocation qui leur a été adressée par la Présidente de la Communauté Lesneven Côte des Légendes le 13 juin 2024, conformément aux articles L. 5211-1 et L. 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.*

**Etaient présents mesdames et messieurs les conseillers communautaires titulaires :**

| Commune                   | NOM        | Prénom          | PRESENT | ABSENT | Le cas échéant, pouvoir donné à (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT) : |
|---------------------------|------------|-----------------|---------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GOULVEN                   | ILIOU      | Yves            |         | X      |                                                                                                            |
| GUISSENY                  | CABON      | Herveline       | X       |        | Christian COLLIOU pour point 1                                                                             |
| GUISSENY                  | CONQ       | Mickaël         |         | X      | Raphaël RAPIN                                                                                              |
| GUISSENY                  | RAPIN      | Raphaël         | X       |        |                                                                                                            |
| KERLOUAN                  | COLLIOU    | Christian       | X       |        |                                                                                                            |
| KERLOUAN                  | GAC        | Marie-Jo        | X       |        |                                                                                                            |
| KERLOUAN                  | GUÉZÉNOC   | Georges         | X       |        |                                                                                                            |
| KERNILIS                  | IMBERDIS   | François-Xavier | X       |        | Arrivée au point 2                                                                                         |
| KERNILIS                  | ROUDAUT    | Sandra          | X       |        |                                                                                                            |
| KERNOUËS                  | BÊLE       | Christophe      | X       |        |                                                                                                            |
| LANARVILY                 | FRANQUES   | Xavier          | X       |        |                                                                                                            |
| LE FOLGOËT                | CASTEL     | Odette          | X       |        |                                                                                                            |
| LE FOLGOËT                | KERBOUL    | Pascal          | X       |        |                                                                                                            |
| LE FOLGOËT                | LE GALL    | Michel          | X       |        |                                                                                                            |
| LE FOLGOËT                | LE ROUX    | Emmanuelle      | X       |        |                                                                                                            |
| LESNEVEN                  | BALCON     | Claudie         | X       |        |                                                                                                            |
| LESNEVEN                  | BERTHOU    | Christine       | X       |        |                                                                                                            |
| LESNEVEN                  | BOUCHARÉ   | Julien          | X       |        |                                                                                                            |
| LESNEVEN                  | CHAPALAIN  | Claire          | X       |        |                                                                                                            |
| LESNEVEN                  | CORNIC     | Pascal          | X       |        |                                                                                                            |
| LESNEVEN                  | KERMARREC  | Nicolas         | X       |        | Arrivée au point 2                                                                                         |
| LESNEVEN                  | LOAËC      | Guy             | X       |        |                                                                                                            |
| LESNEVEN                  | MARTIN     | Aurélié         |         | X      | Pascal CORNIC                                                                                              |
| LESNEVEN                  | LE BIHAN   | Sophie          |         | X      | Claire CHAPALAIN                                                                                           |
| LESNEVEN                  | QUINQUIS   | Yves            |         | X      | Claudie BALCON                                                                                             |
| PLOUDANIEL                | BOUCKAERT  | Isabelle        | X       |        | Arrivée au point 2                                                                                         |
| PLOUDANIEL                | GUIZIOU    | Pierre          | X       |        |                                                                                                            |
| PLOUDANIEL                | MAYOL      | Sandrine        | X       |        |                                                                                                            |
| PLOUDANIEL                | SERVEL     | Philippe        | X       |        |                                                                                                            |
| PLOUDANIEL                | TANNÉ      | Michel          | X       |        | Arrivée au point 2                                                                                         |
| PLOUIDER                  | LAGADEC    | Marylène        | X       |        | Arrivée au point 2                                                                                         |
| PLOUIDER                  | MAZÉ       | David           | X       |        |                                                                                                            |
| PLOUIDER                  | PAUGAM     | René            | X       |        |                                                                                                            |
| PLOUNEUR-BRIGNOGAN-PLAGES | ABGRALL    | Sandrine        | X       |        |                                                                                                            |
| PLOUNEUR-BRIGNOGAN-PLAGES | GOULAOUIC  | Pascal          |         | X      | Sandrine ABGRALL                                                                                           |
| PLOUNEUR-BRIGNOGAN-PLAGES | ABAUTRET   | Pierre          | X       |        |                                                                                                            |
| SAINT-FREGANT             | GALLIOU    | Cécile          | X       |        |                                                                                                            |
| SAINT-MEEN                | BEAUGENDRE | Louis           | X       |        |                                                                                                            |
| SAINT-MEEN                | MADEC      | Jean-Pierre     | X       |        |                                                                                                            |
| TREGARANTEC               | TOUDIC     | Yann            | X       |        |                                                                                                            |

Secrétaire de séance : Christian COLLIOU

L'ordre du jour est le suivant :

1. Approbation du procès-verbal du conseil communautaire du 22 mai 2024
2. Approbation du PLUi de la Communauté Lesneven Côte des Légendes valant programme local de l'habitat et abrogation de la carte communale de Lanarvily
3. Instauration du Droit de Préemption Urbain sur le territoire intercommunal
4. Instauration de la Déclaration Préalable à l'édification d'une clôture
5. Instauration de la Déclaration Préalable relative aux travaux de ravalement de façade
6. Questions diverses

## **1 | APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 22 MAI 2024 - Annexe**

Le projet de procès-verbal (PV) de la séance du 22 mai 2024 est annexé à la convocation et à la présente note de synthèse. Document transmis par voie électronique aux membres du conseil communautaire le 13/06/2024.

**Il est proposé au conseil communautaire d'approuver le PV du 22/05/2024.**

**Décision : approbation à l'unanimité**

## **2 | APPROBATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ LESNEVEN COTE DES LÉGENDES**

**EXPOSÉ DES MOTIFS :**

### **1. Rappel de la procédure du PLUi-H : de la prescription à l'arrêt du projet**

La CLCL est devenue compétente en matière de PLUi et documents en tenant lieu au 1er janvier 2017. Par délibération du 26 avril 2017, le conseil communautaire a, d'une part, prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) et a, d'autre part, défini les objectifs poursuivis. Enfin, il a défini les modalités de concertation mise en œuvre à l'occasion de cette procédure.

Par ailleurs, en amont de cette délibération, des modalités de collaboration avec les communes ont été définies à la suite de la tenue d'une conférence intercommunale des maires le 6 mars 2017.

Les orientations générales du projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) ont été débattues en conseil de communauté le 26 mai 2021, ainsi qu'au sein de tous les conseils municipaux (précédemment à cette date).

Puis, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation menée tout au long de la procédure et arrêté le projet de PLUi-H lors de sa séance du 31 mai 2023.

### **2. Les consultations sur le projet arrêté**

#### **2.1 Les avis des communes membres**

À la suite de l'arrêt du projet en conseil communautaire, le projet de PLUi-H a été soumis, pour avis, aux conseils municipaux des communes membres : 1 commune a donné un avis défavorable sur le projet de PLUi-H (Goulven), 3 communes ont donné un avis favorable avec observations (Plounéour-Brignogan-Plages, Saint-Méen et Lesneven) et 10 communes ont donné un avis favorable sans observation.

Un second arrêt du PLUi-H à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés a été organisé lors du conseil communautaire du 15 novembre 2023. Ce second arrêt a porté sur le projet validé lors

du premier arrêt (identique sur le fond et la forme), cette version étant le document de référence soumis aux consultations des Personnes Publiques Associées (PPA).

Concernant les avis favorables assortis d'observations et de demandes d'ajustements du projet, des modifications mineures concernant les pièces réglementaires du dossier ont été apportées sur la commune de Lesneven : règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation.

| Communes                   | Date de la délibération  | Nature de l'avis                 |
|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Plouider                   | 19/09/2023               | Avis favorable sans observation  |
| Kerlouan                   | 21/09/2023               | Avis favorable sans observation  |
| Guissény                   | 21/09/2023               | Avis favorable sans observation  |
| Goulven                    | 22/09/2023 et 13/10/2023 | Avis défavorables                |
| Ploudaniel                 | 28/09/2023               | Avis favorable sans observation  |
| Plounéour-Brignogan-Plages | 28/09/2023               | Avis favorable avec observation  |
| Saint-Frégant              | 28/09/2023               | Avis favorable sans observation  |
| Saint-Méen                 | 2/10/2023                | Avis favorable avec observations |
| Kernilis                   | 2/10/2023                | Avis favorable sans observation  |
| Le Folgoët                 | 2/10/2023                | Avis favorable sans observation  |
| Lesneven                   | 5/10/2023                | Avis favorable avec observations |
| Kernouës                   | 19/10/2023               | Avis favorable sans observation  |

## 2.2 Les avis des personnes publiques associées et consultées

À la suite de l'arrêt du projet également, le PLUi-H a été soumis, pour avis, aux personnes publiques associées et autres personnes à consulter.

Tous les avis sont favorables, avec ou sans observations. Les observations portent sur des demandes d'améliorations potentielles ou d'ajustements concernant principalement les thèmes suivants :

- Les besoins pour l'accueil de nouvelles activités économiques, notamment par rapport aux enjeux de densification des zones d'activités existantes et de réduction de la consommation des espaces.
- L'identification des activités isolées dans le milieu rural (zones « Ae »), notamment par rapport à l'enjeu de préservation de l'activité agricole.
- La maîtrise de l'implantation du commerce de proximité, en réduisant les périmètres de centralité (traduction des dispositions du SCoT du Pays de Brest).
- La maîtrise de la qualité architecturale et paysagère des projets urbains, notamment sur les communes de Goulven, du Folgoët, de Ploudaniel, de Plounéour-Brignogan-Plages et de Trégarantec.
- La maîtrise de l'urbanisation et des densités minimales pour les opérations futures, notamment par rapport à l'objectif de réduction de la consommation des espaces et des capacités épuratoires du territoire.
- La maîtrise de la part des résidences secondaires et des meublés touristiques qui impacte le marché local de l'habitat.
- La Loi littoral, notamment la délimitation des espaces remarquables (zones « Ns ») et des secteurs déjà urbanisés (zones « UHd-sdu »).

| Organisme                                                                                         | Date de l'avis                                           | Nature de l'avis                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites)                         | 29/04/2022                                               | Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations |
| Chambre de métiers et de l'artisanat du Finistère                                                 | 19/07/2023                                               | Avis favorable                                                     |
| CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)                                           | 26/09/2023                                               | Avis favorable avec observations                                   |
| INAO (Institut national de l'origine et de la qualité)                                            | 27/09/2023                                               | Avis favorable                                                     |
| Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas                                          | 29/09/2023                                               | Avis favorable                                                     |
| CCI Métropolitaine Bretagne Ouest                                                                 | 3/10/2023                                                | Avis favorable                                                     |
| Haut-Léon Communauté                                                                              | 12/10/2023                                               | Avis favorable                                                     |
| Chambre d'agriculture Finistère                                                                   | 16/10/2023                                               | Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations |
| Pays de Brest                                                                                     | 17/10/2023                                               | Avis favorable avec observations                                   |
| Autorité environnementale – MRAe                                                                  | 19/10/2023                                               | Plusieurs recommandations et observations                          |
| Préfecture                                                                                        | 26/10/2023 (avis réceptionné hors délai - R.153-4 du CU) | Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations |
| CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) | 22/11/2023 (avis réceptionné hors délai - R.153-4 du CU) | Avis avec observations                                             |
| Région Bretagne                                                                                   | 30/11/2023 (avis réceptionné hors délai - R.153-4 du CU) | Absence d'observation                                              |

### 3. L'enquête publique

Par arrêté en date du 5 janvier 2024, la Présidente de la CLCL a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLUi-H, à la création de 6 périmètres délimités des abords des monuments historiques et à l'abrogation de la carte communale de Lanarvily.

Pendant la durée de l'enquête publique du 29 janvier au 1<sup>er</sup> mars 2024 (inclus), la commission d'enquête lors de ses 23 permanences a reçu 286 personnes venues rencontrer ses membres pour s'informer sur les dispositions des projets de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et création de 6 périmètres délimités des abords des monuments historiques.

Au total, il a été comptabilisé 253 contributions qui ont généré 313 observations se répartissant ainsi :

- 63 observations ont été inscrites dans les registres,
- 52 en courriers ont été déposés lors des permanences ou reçus par voie postale,
- 138 observations ont été inscrites sur le registre dématérialisé.

Certaines observations ont été consignées plusieurs fois par les différentes voies autorisées et ont été rédigées soit de façon identique soit seulement pour des compléments soit encore simplement reformulées, certaines comprenaient aussi plusieurs observations distinctes.

Les observations concernant principalement le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seules 2 observations concernent les périmètres délimités des abords des monuments historiques. Personne ne s'est exprimé sur l'abrogation de la carte communale de Lanarvily.

La majorité des observations a été formulée par des particuliers, habitants permanents ou résidents secondaires. Quelques observations ont été formulées par des associations et des avocats.

### 3.1 Les observations du public

Les observations du public, qui s'est exprimé lors de l'enquête publique, ont porté sur des sujets divers : environnement, paysage, assainissement, changement de destination, application de la Loi littoral... Néanmoins, la majorité des observations correspond à des sujets ou préoccupations individuels liés à des enjeux de constructibilité de terrain et des demandes de modifications de zonage.

### 3.2 L'avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 16 avril 2024.

La commission émet un avis favorable à la création des nouveaux périmètres délimités des abords des monuments historiques et à l'abrogation de la carte communale de la commune de Lanarvily.

L'avis de la commission d'enquête est aussi favorable au projet de PLUi-H de la CLCL.

#### Cet avis est assorti des 2 réserves suivantes :

1. Remettre à jour et rééquilibrer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2. Procéder à la mise à jour du zonage d'assainissement et à la vérification de la capacité des stations d'épuration à traiter les nouveaux effluents, avant toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme.

La CLCL entend lever les 2 réserves émises par la commission d'enquête :

- ***L'actualisation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier*** liée aux évolutions retenues avant l'approbation du PLUi-H entraîne une consommation foncière pouvant atteindre 138,10 hectares sur la période 2021-2041, contre 136,90 hectares dans le projet arrêté. **La CLCL fait le choix, pour rééquilibrer la consommation d'espaces, de réduire de 1,2 hectare une zone 2AUE sur les parcelles YE n°33, 34 et 35 de la commune Ploudaniel. La zone concernée est reclassée en zone A.** Cette zone 2AUE avait été délimitée dans le cadre de la réflexion sur l'extension de la zone d'activités de Mescoden à long terme. La capacité d'accueil sur la zone était de 19,90 hectares dans le PLUi-H arrêté, dont 11,30 hectares de zone classée 2AUE. La réduction de 6 % de la capacité d'accueil sur ce site ne remet pas en cause l'économie générale du projet. Il sera recherché, lors de la phase opérationnelle du projet, un aménagement dense du site, en accord avec les observations formulées par les personnes publiques associées.

- Pour ce qui est de la seconde réserve, les articles 3.2.2 du règlement écrit ont été complétés pour assurer que les projets futurs soient compatibles avec les capacités épuratoires des communes. **Lors de la délivrance d'autorisation d'urbanisme, un refus de permis de construire ou d'aménager sera opposé, notamment sur le fondement de l'article 3.2.2, si le projet présenté est de nature à porter atteinte à la salubrité publique, en particulier au regard de l'assainissement et en vue d'éviter une pollution des eaux.** En outre, la CLCL s'engage à finaliser le zonage d'assainissement et à l'intégrer dès que possible au PLUi-H.

#### **Et de 5 recommandations :**

***1. Procéder à un inventaire des friches des zones d'activités et des zones agricoles, afin d'étudier leur optimisation (densification, réutilisation, renaturation)***

La CLCL souhaite suivre cette recommandation. Un travail sur l'inventaire a ainsi été réalisé conformément à l'article L 318-8-2 du code de l'urbanisme. Ce dernier ayant été élaboré au cours de la phase administrative du PLUiH et validé lors du conseil communautaire du 22 mai 2024, il n'a pu être intégré. Il servira ainsi de base de travail d'une future modification ou révision du PLUi-H.

***2. Prévoir, à minima, un secteur de densification par commune et fixer des densités minimales, et non moyennes, pour les OAP sectorielles.***

La CLCL précise que le projet prévoit d'ores et déjà un secteur de densification par commune (OAP sectorielle en densification ou secteur de renouvellement urbain identifié dans le référentiel foncier). Au sein des OAP sectorielles, comme précisé aux élus lors de l'élaboration, les densités indiquées sont des minimums. La notion de densité « moyenne » au sein des OAP est modifiée par des densités « minimales » à atteindre par site. A noter qu'aucune disposition n'empêche d'appliquer des densités supérieures en phase opérationnelle.

Plusieurs aides du POA sont également conditionnées à l'atteinte d'une densité plus élevée que ceux des objectifs minimaux fixés par site.

***3. Intégrer dans le règlement un zonage particulier pour le patrimoine de caractère, manoirs, châteaux, encadrant les activités susceptibles de générer des revenus permettant l'entretien de ce patrimoine.***

La CLCL précise que le projet prévoit un zonage NI pour les bâtiments d'intérêt patrimonial ayant une activité liée à la réception de public et présentant des besoins d'extension du bâti ou de changement de destination. A la suite de l'enquête publique, 2 zones sont ajoutées dans le PLUiH pour répondre à cette recommandation : à Lanarvily et Saint-Méen. Il n'est néanmoins pas jugé opportun de multiplier ce type d'activités dans le milieu rural pour « limiter la présence de tiers dans l'espace agricole pour faciliter la transmission de l'outil agricole », objectif fixé dans le PADD.

***4. Revoir le règlement sur l'autorisation des logements de fonction en zone agricole.***

La CLCL ne souhaite pas suivre cette recommandation, dans la mesure où elle est contraire à son PADD. En effet, la possibilité de construire un logement de fonction en zone agricole est intégrée à l'objectif n°2 de l'orientation n°2 du PADD - Soutenir les activités agricoles et accompagner les agriculteurs.

### ***5. Intégrer le schéma d'aménagement vélo au PLUiH dans les meilleurs délais.***

La CLCL souhaite suivre cette recommandation et prévoit, si besoin, de traduire réglementairement, par exemple par l'identification d'emplacements réservés, le schéma vélo lors d'une modification ou d'une révision du PLUiH.

### **MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE PLUi-H À LA SUITE DES AVIS JOINTS AU DOSSIER, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE :**

A l'issue de l'enquête, le PLUi-H peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. Ces modifications sont approuvées par le conseil communautaire lors de l'approbation.

Les évolutions apportées aux différentes pièces du PLUi-H, pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sont présentées dans le tableau joint à la présente délibération. Les évolutions sont présentées de façon synthétique ci-après.

#### **1. Concernant le Rapport de Présentation**

Le rapport de présentation, qui s'appuie sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

A l'échelle de ce document, il est essentiellement envisagé des compléments d'informations, d'argumentaires et des ajustements de justifications concernant principalement les sujets suivants :

- L'état initial de l'environnement : actualisation des données chiffrées relatives aux boisements et aux linéaires bocagers, compléments d'information sur les servitudes d'utilité publique, les pollutions et nuisances, correction sur les termes utilisés pour la qualification du patrimoine historique...
- L'analyse de la consommation des espaces : actualisation des données chiffrées suites aux évolutions retenues entre l'arrêt et l'approbation.
- L'évaluation environnementale : compléments d'information sur la sensibilité environnementale de certains sites et dans le résumé non technique.

#### **2. Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales du projet. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Considérant que les modifications apportées restent de portée limitée et ne remettent pas en cause les orientations générales du projet arrêté, le PADD n'a pas été modifié.

#### **3. Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement,

l'habitat, les transports, les déplacements. Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques.

A l'échelle de ce document, il est essentiellement envisagé des ajustements et des modifications sur des conditions d'aménagements de certaines OAP.

En parallèle suite à l'évolution de différents zonages, des OAP ont également été supprimées ou ajoutées (à Guissény, Lesneven, Ploudaniel et Plounéour-Brignogan-Plages).

#### **4. Concernant le Règlement**

Le règlement se compose d'un ou de plusieurs documents graphiques qui définissent notamment les différents types de zones (Urbaines, A Urbaniser, Agricoles, Naturelles) et d'un document écrit qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

**A l'échelle du règlement graphique**, les principales modifications suivantes sont apportées :

- L'ajustement de zones U ou AU, principalement à Goulven et Plounéour-Brignogan-Plages et dans une moindre mesure à Guissény, Kerlouan, Lesneven, Ploudaniel, Plouider et Saint-Frégant.
- La création d'une zone UHi à Plounéour-Brignogan-Plages.
- L'extension de la zone UEc au Folgöet.
- La mise à jour de certains périmètres de « secteurs déjà urbanisés » (UHd-sdu) pour assurer la fiabilité juridique du document d'urbanisme.
- La réduction des périmètres de centralité à Goulven, Guissény, Kernouës, Lanarvily, Le Folgoët, Saint-Frégant, Saint-Méen et Trégarantec.
- La suppression de la zone Ns sur le domaine public maritime, désormais classé en zone Nm ou Nport pour le site portuaire et la capitainerie de Plounéour-Brignogan-Plages.
- L'extension de la zone Ns sur les parties naturelles ou à dominante naturelle des ZNIEFF, ENS et des sites N2000 des communes littorales non intégrées dans le projet arrêté.
- L'actualisation du linéaire bocager, notamment dans les zones classées Nc et par rapport aux servitudes d'utilité publique.
- L'évolution du périmètre de certaines zones NL correspondant à des campings et la création de zones NL sur des secteurs situés en milieu rural et occupés par des habitations légères de loisirs ou avec des projets d'hébergement touristique.

**A l'échelle du règlement écrit**, les principales modifications suivantes sont apportées :

- Le règlement est complété pour conditionner l'urbanisation à la démonstration de l'acceptabilité par le milieu récepteur (article 3.2.2 de l'ensemble des zones).
- Le règlement est complété par la création d'une zone U inconstructible relative au secteur « urbanisé » du lieu-dit « Le Menhir » mais non qualifié de village ou de SDU dans le SCoT.
- Le règlement est complété par la création d'une zone Nport relative au port communal de Pontusval.
- La liste des changements de destination est actualisée en supprimant les bâtiments étant d'ores et déjà considérés comme des habitations. Quelques corrections relatives à l'emplacement ou à la photographie sont également faites. Enfin, des bâtiments sont ajoutés à Goulven, Ploudaniel et Saint-Frégant.

## **5. Concernant les annexes**

A l'échelle de ce document, il est essentiellement envisagé des mises à jour et des modifications mineures concernant principalement les servitudes d'utilité publique.

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 153-21 ;

**VU** le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 19 décembre 2018 par le pays de Brest et modifié le 22 octobre 2019 ;

**VU** la Conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes membres qui s'est réunie le 6 mars 2017 ;

**VU** la délibération du conseil communautaire en date du 26 avril 2017 arrêtant les modalités de la collaboration avec les communes membres ;

**VU** la délibération en date du 26 avril 2017 par laquelle le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et fixé les modalités de concertation mises en œuvre à l'occasion de cette procédure ;

**VU** la délibération n° CC/64/2021 du 26 mai 2021 actant du débat sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu en séance du conseil communautaire ;

**VU** les délibérations des conseils municipaux des communes membres actant du débat sur les orientations générales du PADD ;

**VU** la délibération du 31 mai 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat ;

**VU** l'avis des communes membres sur le projet de PLUi-H arrêté ;

**VU** la délibération du 15 novembre 2023 arrêtant une seconde fois le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat ;

**VU** l'avis des personnes publiques associées et consultées ;

**VU** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne en date du 19 octobre 2023 ;

**VU** l'arrêté de la Présidente n° AR-2024-01 du 05/01/2024 prescrivant l'enquête publique relative au projet de PLUi-H, à la création de 6 périmètres délimités des abords des monuments historiques et à l'abrogation de la carte communale de Lanarvily ;

**VU** l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 29 janvier au 1<sup>er</sup> mars 2024 portant sur le projet de PLUi-H, la création de 6 périmètres délimités des abords des monuments historiques et à l'abrogation de la carte communale de Lanarvily ;

**VU** le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête ;

**VU** l'avis favorable de la commission d'enquête sur le projet de PLUi, assorti de 2 réserves et 5 recommandations ;

**VU** la 2<sup>ème</sup> Conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes membres qui s'est réunie le 27 mai 2024 ;

**VU** le tableau des modifications proposées annexé à la présente délibération ;

**VU** l'entier dossier du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat, tel qu'annexé à la présente délibération,

Les observations résultant de l'enquête publique justifient que des adaptations, compléments et corrections mineures soient apportées au projet de PLUi-H,

Les modifications apportées au projet de PLUi-H ne remettent pas en cause son économie générale.

**Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente, il est proposé au conseil communautaire :**

- **d'abroger la carte communale de Lanarvily,**
- **d'approuver le PLUi-H tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme :

- D'un affichage au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres pendant un délai d'un mois ;
- Mention de ces affichages sera insérée dans un journal diffusé dans le département ;
- D'une publication sur le site internet de la communauté de communes ;
- D'une publication sur le portail national de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé sera ensuite tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes, 12 Boulevard des Frères Lumière 29260 Lesneven, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h00, jeudi de 13h30 à 17h00 et vendredi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 16h30), ainsi qu'en Préfecture du Finistère.

**Echanges préalables au vote de la délibération :**

**Claudie BALCON souhaite remercier :**

- **Jacob HARDY pour sa présentation de ce soir et pour les 7 années de travail avec les élus de la CLCL,**
- **Victor BARDON technicien en charge de ce dossier et Raphaël RAPIN vice-président chargé de l'aménagement du territoire qui ont porté ce dossier,**

- ainsi que les maires et membres du COPIL pour ce travail colossal.

Raphaël RAPIN indique que le projet de PLUI-H qui vient d'être présenté est un document abouti même si celui-ci laissera certainement des mécontents et déçus suite à la modification de zonage de certains terrains. Il précise que le PLUI-H sera exécutoire en septembre 2024.

R. RAPIN remercie également le bureau d'études Perspective ainsi que les techniciens communaux et communautaires.

Pierre ABAUTRET interroge pour savoir comment se dérouleront les évolutions ou modifications futures à la demande d'une commune ou de la CLCL. Quelle sera la procédure, quel degré de souplesse pour les communes et quel délai d'instruction ?

P. ABAUTRET donne un exemple concret, celui de la zone d'activités derrière Mecamer à Plounéour Brignogan Plages, si souhait un jour de la diviser en 2. Qui décide ? Quelle procédure ?

Raphaël RAPIN répond que la CLCL a la compétence du document de planification. La CLCL a par exemple approuvé la modification du PLU du Folgoët, de Lesneven. Il faudra étudier les demandes au cas par cas, il pourra y avoir des procédures simplifiées. En cas de modification simplifiée, il conviendra de présenter un projet abouti et solliciter l'avis du bureau communautaire. R. RAPIN précise qu'une modification simplifiée représente un coût financier pour la CLCL et que le délai est de l'ordre de 12 à 14 mois.

**Décision : approbation à l'unanimité**

### **3 | INSTAURATION DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL**

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour la réalisation d'une opération d'aménagement répondant à l'un des objets définis à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, dès lors qu'un territoire est couvert par un PLU ou PLUI approuvé, une commune ou un EPCI peut instituer le DPU sur tout ou partie des zones urbaines (zone U) et d'urbanisation future (IAU ou 2 AU) délimitées par ce plan (article L 211-1 du code de l'urbanisme.).

La Communauté Lesneven Côte des Légendes étant compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu » est compétente, de plein droit, en matière de DPU. Il convient ainsi d'instaurer le droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones U et AU du territoire intercommunal couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 19 juin 2024.

Le droit de préemption urbain permet ainsi à la collectivité d'acquérir certains biens à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement tendant à :

- Mettre en œuvre un projet urbain
- Mettre en œuvre une politique locale d'habitat
- Organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- De favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux

- Renaturer ou désartificialiser les sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti
- Permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

*VU le code général des collectivités territoriales ;*

*VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 211-1 et suivants, L 213-3 et R 211-1 et suivants ;*

*VU les statuts et compétences au 1er janvier 2017 et notamment la prise de compétence « Plan Local d'Urbanisme et document en tenant lieu » ;*

*VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat de la CLCL approuvé le 19 juin 2024 par le conseil communautaire ;*

**Il est proposé au conseil communautaire :**

- **d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation futures (AU) du PLUI valant programme de l'Habitat,**
- **de donner pouvoir à la Présidente pour la mise en œuvre de la présente délibération et notamment :**
  - ▶ Notification de cette délibération :
    - Au directeur départemental des finances publiques
    - Au conseil supérieur du notariat
    - À la chambre départementale des notaires
    - Aux barreaux constitués près le Tribunal judiciaire de Brest
    - Au greffe du tribunal judiciaire de Brest
  - ▶ L'affichage de la présente délibération au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres de la Communauté Lesneven Côte des Légendes,
  - ▶ La publication de la présente délibération sur le site internet de la communauté de communes (<https://www.clcl.bzh/>),
  - ▶ L'insertion d'une mention de cette délibération dans deux journaux diffusés dans le département,
  - ▶ La transmission en Préfecture au titre du contrôle de légalité.
- **de préciser que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera devenue exécutoire, date qui sera ultérieure à l'entrée en vigueur du PLUIH.**
- **de rappeler :**
  - ▶ qu'un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption urbain et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable dans chacune des mairies des communes membre aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

Raphaël RAPIN précise que les communes peuvent continuer à préempter jusque début septembre 2024.

**Décision : approbation à l'unanimité**

#### **4 | INSTAURATION DECLARATION PREALABLE A L'EDIFICATION D'UNE CLOTURE**

Les élus de la Communauté Lesneven Côte des Légendes ont décidé de règlementer l'aspect des clôtures au sein du règlement du PLUIH considérant qu'elles contribuent à la qualité des paysages urbains et naturels du territoire.

La déclaration préalable pour l'édification de clôtures est instituée de fait :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

A cet égard, afin de pouvoir s'assurer que les dispositions instaurées sont bien mises en œuvre sur l'ensemble du territoire, il semble nécessaire d'instaurer la déclaration préalable pour l'édification des clôtures comme le permet l'article R121-12 du code de l'urbanisme.

Instaurer la déclaration de clôture permettra de faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci ne respectera pas le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** l'article R121-12 du code de l'urbanisme et notamment le paragraphe d) indiquant que « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de rétablissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

**Considérant** la volonté des élus de règlementer les clôtures dans le règlement du PLUIH,

**Il est proposé au conseil communautaire de soumettre à déclaration préalable, l'édification de clôtures dans toutes les zones du PLUi, sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, dès que le PLUi sera exécutoire.**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage dans toutes les mairies membres de la Communauté Lesneven Côte des Légendes ainsi qu'au siège de la communauté de communes durant un mois.

**Décision : approbation à l'unanimité**

#### **5 | INSTAURATION DECLARATION PREALABLE RELATIVE AUX TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADE**

Dans le cadre de la simplification des procédures d'urbanisme, le décret no 2014-253 du 27 février 2014 dispense de formalités les travaux de ravalement, auparavant soumis à déclaration préalable.

Pour autant, en application de l'article R.421-17-1 e) du Code de l'urbanisme, le conseil communautaire, en tant qu'autorité compétente en « PLU et document en tenant lieu », peut décider d'instituer la déclaration préalable pour les travaux de ravalement sur l'ensemble ou partie de son territoire. Cette procédure permettra de suivre l'état du patrimoine bâti des communes dans un souci de protection des constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel.

2 communes ont souhaité travailler sur la question des façades avec la mise en application d'une charte de coloration. Ces dernières sont annexées au règlement du PLUIH. A cet effet, l'instauration de la déclaration préalable pour les secteurs concernés par cette charte de coloration est nécessaire sur :

- L'ensemble du territoire de la commune de Kerlouan,
- Un périmètre restreint sur la centralité du Folgoet (rue Duchesse Anne, rue des Trois Rois, place de l'église, rue de la croix rouge),

En conséquence, il est proposé au conseil communautaire d'instaurer la déclaration préalable pour les travaux de ravalement de tout ou partie de bâtiment sur les 2 périmètres cités ci-dessus, en lien avec les chartes de coloration présentent en annexe du règlement du PLUIH, en application de l'article R.421-17-1 e) du Code de l'urbanisme.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment son article R.421-17-1 e) relatif au ravalement de façade ;

**Vu** le décret 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil communautaire n° CC/67/2024 du 19 juin 2024 ;

**Considérant** que l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme dispense, en son alinéa m, les travaux de ravalement de façade, en dehors des cas prévus à l'article R 421-17-1,

**Considérant** que l'article R.421-17-1 dispose que, « lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R-421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur toute ou partie d'une construction existante située : [...] e) dans une commune ou périmètre de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation » ;

**Considérant** les chartes de coloration des communes de Kerlouan et de Le Folgoet ;

**Considérant** que l'obligation d'obtenir une décision favorable préalablement aux travaux de ravalement sur tout ou partie de bâtiment, doit permettre de préserver le patrimoine bâti, l'intérêt architectural, l'esthétique, l'harmonie avec le milieu environnant, la compatibilité des constructions avec le site et les paysages et plus globalement de suivre l'état du patrimoine bâti des communes concernées ;

**Après avoir entendu l'exposé de Madame La Présidente, il est proposé au conseil communautaire :**

- d'instaurer l'obligation d'une déclaration préalable pour les travaux de ravalement de tout ou partie de bâtiment sur l'ensemble du territoire communal de KERLOUAN et le périmètre concerné par la charte de coloration de LE FOLGOET, en application de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

- de préciser que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'entrée en vigueur du PLUIH.

**Décision : approbation à l'unanimité**

## **6| QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES**

**Prochain conseil communautaire : mercredi 3 juillet 2024 à 18 h 00**

**Fin de séance à 19 h 05**

**Ce procès-verbal sera présenté pour validation aux membres du conseil communautaire lors de la prochaine séance, le mercredi 3 juillet 2024.**

Vu la validation du PV du 19/06/2024 par les élus communautaires,

Lesneven, le 03 juillet 2024

La Présidente,  
Claudie BALCON

Le secrétaire,  
Christian COLLIOU