

DEPARTEMENT du FINISTÈRE
COMMUNAUTÉ LESNEVEN
CÔTE DES LÉGENDES

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative à

- élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat
- création de 6 périmètres délimités des abords des monuments historiques sur les communes de Lesneven, le Folgoët, Ploudaniel, Plounéour-Brignogan-plages
- abrogation de la carte communale de Lanarvily



Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù

Arrêté de Madame la Présidente de CLCL n°AR-2024-01

Dossier E 23000188 /35

Dates de l'enquête :

29 janvier 2024 à 9h – 1^{er} mars 2024 à 16h

**PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION
D'ENQUÊTE**

Commission d'enquête

Présidente	Christine Bosse
Membre titulaire	Patrice Rouat
Membre titulaire	Béatrice Vittoz

Table des matières

1	Rappel de l'enquête unique	5
1.1	Contexte	5
1.2	Objet de l'enquête.....	6
1.3	Rappel du projet PLUi-H	6
1.4	Programme d'Action de Développement Durable PADD.....	7
1.5	Rappel du projet Périmètre délimités des Abords	7
1.6	Rappel du projet Abrogation de la carte communale	9
1.7	Déroulement de l'enquête unique	9
1.8	Bilan des observations.....	11
2	Observations formulées par le public	11
2.1	Thème : Déroulement de l'enquête- Dossier	11
2.2	Thème : PADD-SCoT- Croissance démographie – Artificialisation - Densification	12
2.2.1	PADD.....	12
2.2.2	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	13
2.2.3	Cadre de vie – Qualité architecturale.....	14
2.2.4	Artificialisation.....	15
2.2.5	Densification.....	16
2.2.6	Consommation foncière	17
2.3	Constructibilité-Zones : N, A, Littorale, 1AU, 2AU.....	20
2.4	Environnement - Assainissement	41
2.4.1	Espaces Boisés Classés (EBC)	41
2.4.2	Talus et haies	42
2.4.3	Zones humides.....	43
2.4.4	Ressource en eau.....	44
2.4.5	Assainissement	45
2.4.6	Eaux pluviales	47
2.4.7	Divers.....	48
2.5	OAP Orientation d'Aménagement Programmées	49
2.5.1	OAP thématiques.....	49
2.5.2	OAP Sectorielles	50
2.5.3	OAP 1AUe - Zones d'activités	51
2.6	Changement de destination	52
2.7	Règlement écrit et graphique- Emplacements réservés-caravanning	55
2.7.1	Règlement écrit	55
2.7.2	Règlement graphique	62
2.7.3	Emplacements réservés.....	66
2.7.4	Mobile-Home.....	67
2.8	STECAL- Activités économiques diffuses	68
2.9	Mobilité-Déplacement	71

2.10	DIVERS	73
2.11	POA : Programme d’Orientations et d’Actions.....	73
2.11.1	Production de logements	74
2.11.2	Croissance démographique	74
2.11.3	Accueil de nouvelle population	75
2.11.4	Logement des saisonniers agricoles et touristiques.....	76
3	Conclusions et avis de la commission d’enquête PLUiH.....	77
4	Périmètre délimité des abords	81
4.1	Avis sur le dossier d’enquête et la régularité de la procédure.....	81
4.2	Analyse des contributions	81
4.3	Conclusions et avis.....	81
5	Abrogation de la carte communale de Lanarvily.....	82
5.1	Analyse des observations	82
5.2	Conclusions et avis.....	82

1 Rappel de l'enquête unique

1.1 Contexte

La Communauté Lesneven Côte des Légendes (CLCL), située dans le Finistère Nord, est composée de 14 communes et compte 27 450 habitants pour 202,78 km², (135 habitants par km²).



Figure 1: Localisation de la Communauté Lesneven – Côtes des Légendes (Source GéoBretagne)

2 communes constituent le centre urbain, 10 300 habitants (38%), 4 communes la partie littorale avec 6700 habitants (24%) et 8 communes, le secteur rural, 10 400 habitants (38%).

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme



Le territoire est fort d'une riche biodiversité, en particulier sur la côte, où plusieurs zones protégées ou inventoriées sont identifiées dans des secteurs touristiques.

1.2 Objet de l'enquête

Cette enquête publique dite « unique » a pour objet :

- *Le PLUi-H*

Par arrêté du 5 décembre 2016, la Communauté Lesneven Côte des Légendes est devenue compétente en matière d'urbanisme et a souhaité mettre rapidement en œuvre un PLUi, document stratégique d'aménagement, outil de gestion des sols harmonisé à l'échelle intercommunale pour les 15-20 ans à venir avec une prise en compte des évolutions réglementaires récentes. Celui-ci a été prescrit en 2017, la CLCL a été accompagnée par le bureau d'études Perspective.

Les grandes orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat en 2021.

Par délibération, le conseil communautaire de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, du 26 mai 2021, a pris acte du débat sur le PADD. Les personnes publiques ont été consultées et le 31 mai 2023. Après avoir tiré le bilan de la concertation, le projet de PLUi-H a été arrêté, arrêt n°1, puis, suite à l'avis défavorable de la commune de Goulven, une nouvelle délibération, en date du 15 novembre 2023, a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi-H, arrêt n°2.

La Communauté de communes a choisi d'intégrer le PLH au document d'urbanisme, afin de renforcer l'articulation de la politique de l'habitat avec des enjeux transversaux : armature territoriale, besoins en mobilité, préservation du foncier agricole, transition énergétique, etc.

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) doit permettre d'aborder la production de logements, mais aussi les moyens opérationnels à mobiliser pour y parvenir.

- *La création de 6 périmètres délimités des abords des monuments historiques sur les communes de Lesneven, le Folgoët, Ploudaniel, Plounéour, Brignogan-plages*

Cette création constitue une alternative aux actuels rayons de protection des 500 mètres, en s'adaptant à la réalité du terrain, dans le but d'une meilleure protection des monuments historiques.

- *L'abrogation de la carte communale de Lanarvily*

La substitution automatique des PLU en vigueur ne s'applique pas aux cartes communales. La décision du préfet est donc nécessaire pour l'abrogation de la carte communale.

1.3 Rappel du projet PLUi-H

En 2017, les élus de la communauté de communes se sont fixés les objectifs suivants :

- Affirmer l'identité et les atouts de la CLCL, pour se positionner comme un pôle structurant à proximité de la métropole brestoise et des autres agglomérations ;
- Promouvoir un aménagement équilibré du territoire entre une partie sud plus jeune et dynamique et une partie nord plus vieillissante ;
- Assurer un développement cohérent et harmonieux entre les communes en prenant en considération les spécificités territoriales :
 - Un pôle urbain, véritable centralité du bassin de vie, à renforcer avec un enjeu fort de revitalisation / dynamisation du centre-ville,
 - Des communes littorales vieillissantes, portées principalement par une économie touristique et agricole et présentant des risques naturels (submersions marines, recul du trait de côte, ...),
 - Des communes rurales reposant en grande partie sur une activité agricole forte et fortement dépendante des pôles urbains environnants ;
- Réfléchir à la question de la localisation des équipements et services, en lien avec les déplacements, pour favoriser l'accès, à tous les habitants, tous âges confondus, aux services auxquels ils aspirent.
- Offrir des conditions favorables au développement des activités économiques majeures (agriculture, industrie agro-alimentaire, tourisme, ...), tout en investissant dans les domaines de l'avenir : numériques, éco tourisme, biotechnologies marines ...

- Faire en sorte que la totalité du territoire soit attractive en matière économique, en réfléchissant notamment à la question de la localisation de l'offre foncière, dans un souci de moindre consommation d'espace ;
- Profiter et valoriser plus largement la façade littorale et l'espace maritime ;
- Promouvoir la revitalisation des bourgs, par un développement urbain maîtrisé et équilibré entre extension de l'urbanisation, consommatrice d'espace agricole et naturel et renouvellement urbain.
- S'appuyer sur la richesse des espaces naturels, agricoles et globalement sur la qualité de l'environnement pour faire du cadre de vie un facteur d'attractivité ;
- Promouvoir un urbanisme de qualité, garant de la qualité du cadre de vie ;
- Prendre en compte les risques technologiques et naturels et notamment la question des submersions marines, le recul du trait de côte, ... ;
- Prendre en compte les évolutions réglementaires et les orientations des documents-cadres afin de garantir la compatibilité du document d'urbanisme ;
- Harmoniser les règles d'urbanisme existantes tout en prenant en compte les spécificités communales ;
- Mettre en œuvre le projet de territoire.

1.4 Programme d'Action de Développement Durable PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont les suivantes :

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

- o *Orientation 1* : soutenir l'économie et organiser son développement dans un objectif d'équilibre territorial
- o *Orientation 2* : soutenir l'activité agricole et accompagner les agriculteurs
- o *Orientation 3* : saisir les opportunités locales et mettre en place les conditions de l'attractivité économique de demain

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

- o *Orientation 4* : conforter le pôle Lesneven / Le Folgoët
- o *Orientation 5* : assurer un rôle spécifique aux pôles d'appui dans l'armature territoriale
- o *Orientation 6* : maintenir une capacité d'accueil dans les communes « satellites »
- o *Orientation 7* : avoir une plus grande maîtrise des opérations
- o *Orientation 8* : mieux répondre aux attentes des habitants
- o *Orientation 9* : assurer l'animation de la politique de l'habitat

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

- o *Orientation 10* : protéger la trame verte et bleue
- o *Orientation 11* : gérer les risques et les ressources
- o *Orientation 12* : assurer la qualité des paysages construits

1.5 Rappel du projet Périmètre délimités des Abords

1. Généralités

Dans le cadre de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), la Communauté de Communes de la Côte des Lumières (CLCL) et l'Architecte des Bâtiments de France ont décidé de modifier les périmètres de protection autour de 6 édifices protégés au titre des Monuments Historiques.

2. Objectifs et enjeux

La protection des immeubles classés au titre des monuments historiques porte de façon automatique, sur un périmètre décrit par un cercle de 500 mètres de rayon, centré sur l'édifice. La loi LCAP, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 08 juillet 2016, a créé une alternative à ce rayon de 500 mètres : les Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Les PDA peuvent être plus restreints ou plus larges que les périmètres de 500 mètres, souvent sujets à interprétation, notamment du fait du critère de co-visibilité difficile à appréhender.

3. Objet de l'enquête

La présente enquête traite du projet de mise en place de Périmètres Délimités des Abords (PDA), modifiant les périmètres actuels de protection de 500 mètres, de 6 monuments implantés sur le territoire de la Communauté de Communes Côtes des Lumières :

- Le clocher de l'église Saint-Michel sur la commune de Lesneven, inscrit au titre des Monuments Historiques le 11 mai 1932,
- La basilique Notre-Dame et l'ancien prieuré sur la commune de Le Folgoët, classés au titre des Monuments Historiques en 1840 pour la basilique Notre-Dame et en 1889 pour l'ancien prieuré,
- La chapelle Saint-Eloi sur la commune de Ploudaniel, inscrite au titre des Monuments Historiques le 3 juin 1932,
- Le Manoir de Trébodennic sur la commune de Ploudaniel, inscrit au titre des Monuments Historiques le 10 juin 1932,
- Le phare de Pontusval sur la commune de Plounéour-Brignogan-Plages, classé au titre des Monuments Historiques le 23 mai 2011,
- Le calvaire de Pont-Ar-Croas, sur la commune de Plounéour-Brignogan-Plages, inscrit au titre des Monuments Historiques le 11 mai 1932.

4. Les consultations

Les 4 communes concernées par ces périmètres délimités des abords ont toutes données un avis favorable :

- Le Folgoët, le 24 mai 2023 ;
- Lesneven, le 11 mai 2023 ;
- Plounéour-Brignogan-Plages, le 21 juin 2023 ;
- Ploudaniel, le 1^{er} juin 2023.

La commune de Plouédern, également impactée par le PDA de la chapelle Saint-Eloi, a aussi donné un avis favorable.

Le conseil communautaire de la CLCL a donné un avis favorable le 5 juillet 2023.

5. L'information aux propriétaires

L'information des propriétaires a été faite, conformément aux dispositions contenues dans les articles L 621-31 et R 621-93 du code du Patrimoine, par Madame la Présidente de la commission d'enquête.

Tous les courriers ont été envoyés aux propriétaires, en recommandé avec accusé de réception, le 5 février 2024 :

- Pour le Manoir de Trebodennic, deux courriers ont été envoyés, un en Turquie aux propriétaires, l'autre à Ploudaniel à l'exploitant. Ni les propriétaires, ni l'exploitant n'ont accusé réception, ni répondu.
- Pour la Chapelle Saint-Eloi, la mairie de Ploudaniel a accusé réception et répondu favorablement par un courrier daté du 16 février 2024.
- Pour le Phare de Pontusval, la Direction de l'Immobilier de l'État n'a ni accusé réception, ni répondu. Par contre la Mairie de Plounéour-Brignogan-Plages a accusé réception et répondu favorablement par un courrier du 16 février 2024.
- Pour l'église Saint-Michel, la mairie de Lesneven a accusé réception et répondu favorablement par un courrier en date du 16 février 2024.
- Pour le Calvaire de Pont-Ar-Croaz, la mairie de Plounéour-Brignogan-Plages a accusé réception et répondu favorablement par un courrier daté du 16 février 2024.
- Pour la Basilique Notre-Dame et l'Ancien Prieuré, La mairie de Le Folgoët a accusé réception et répondu favorablement par un courrier daté du 16 février 2024.

1.6 Rappel du projet Abrogation de la carte communale

Rappel du contexte :

- **Élaboration du PLUiH sur la CLCL**

Plusieurs types de documents d'urbanisme sont en vigueur sur le territoire : 12 communes ont un Plan Local d'Urbanisme, 1 commune dispose d'une carte communale, 2 communes sont soumises au RNU.

La CLCL est compétente pour les PLU, les documents d'urbanismes et la carte communale. La prescription de l'élaboration du PLUiH a été décidée le 26 avril 2017. Les objectifs de ce PLUiH sont d'affirmer l'identité et les atouts du territoire, de promouvoir un aménagement équilibré, d'assurer un développement cohérent et harmonieux entre les communes, de réfléchir à la question de la localisation des équipements et services, d'offrir des conditions favorables au développement des activités économiques et de mettre en œuvre le projet de territoire.

Le PLUiH intègre un Programme Local de l'Habitat et un Programme d'Orientations et d'Actions. Le PLUiH a été arrêté deux fois par le conseil communautaire. Le projet de PLUiH arrêté est inclus dans le dossier d'enquête publique unique.

- **Le cadre réglementaire**

Une enquête publique unique porte sur le PLUiH et l'abrogation de la carte communale de Lanarvily. La substitution automatique des PLU en vigueur ne s'applique pas aux cartes communales. La décision du préfet est nécessaire pour l'abrogation de la carte communale.

La carte communale de Lanarvily

La carte communale de Lanarvily, approuvée en 2007, distingue deux types de secteurs : constructibles et non constructibles. Le PLUiH succèdera immédiatement à la carte communale. Il introduit des règles plus adaptées au contexte qu'une carte communale.

Les incidences de l'abrogation des cartes communales sur l'environnement

Le PLUiH gère l'occupation du sol de manière plus fine et adaptée. Il comporte une évaluation environnementale et toutes les informations sur ses incidences sur l'environnement.

1.7 Déroulement de l'enquête unique

Le 23 novembre 2023, la conseillère déléguée, du tribunal administratif de Rennes, désigne une commission de 3 membres, Christine Bosse, présidente, Patrice Rouat et Béatrice Vittoz, membres titulaires, afin de conduire l'enquête unique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et l'harmonisation des zonages d'assainissement des communes de la CLCL, la création de 6 périmètres délimités des abords des monuments historiques sur les communes de Lesneven, le Folgoët, Ploudaniel, Plounéour, Brignogan-plages et l'abrogation de la carte communale de Lanarvily.

En concertation avec la communauté de communes les dates de l'enquête et celles des permanences arrêtées sont les suivantes :

- Enquête du 29 janvier au 1^{er} mars 2024.
- 23 permanences :
 - **Communauté Lesneven Côte des Légendes** : lundi 29 janvier de 9h à 12h, mardi 6 février de 16h à 19h et vendredi 1er mars de 13h30 à 16h ;
 - **Guisseny** : mercredi 31 janvier de 14h à 16h, samedi 24 février de 9h à 11h30, mardi 27 février de 9h à 11h30 ;
 - **Kerlouan** : mardi 6 février de 9h à 12h, jeudi 29 février de 14h à 16h30 ;
 - **Kernilis** : vendredi 16 février de 9h à 12h, mercredi 21 février de 13h30 à 16h ;
 - **Lanarvily** : jeudi 22 février de 13h30 à 16h30 ;
 - **Le Folgoët** : mercredi 31 janvier 2024 de 9h à 12h, jeudi 22 février de 14h à 17h ;
 - **Lesneven** : lundi 12 février de 9h à 11h30, samedi 24 février de 9h à 11h30 ;
 - **Ploudaniel** : lundi 29 janvier de 14h à 17h, vendredi 16 février de 14h à 17h, samedi 24 février de 9h à 11h30 ;
 - **Plouider** : jeudi 1er février de 9h à 11h30, mercredi 21 février de 13h30 à 16h30 ;

- **Plouneour-Brignogan-Plages** : samedi 10 février de 10h à 12h, mercredi 21 février de 9h à 12h, Jeudi 29 février de 9h à 12h.

L'arrêté AR-2024-01, prescrivant l'ouverture de l'enquête est signé le 8 janvier 2024, l'avis d'enquête est publié le 10 janvier 2024 et le 1^{er} février 2024, dans le télégramme et Ouest France.

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé les 18 et 19 janvier 2024, en 88 exemplaires, mairies, écoles, voirie publique, centres commerciaux et 800 flyers ont été distribués dans les mairies et boulangeries.

Nous avons reçu 286 personnes, lors des différentes permanences, qui se sont déroulées de manière sereine ; les différentes mairies nous avaient mis à disposition la salle du conseil, permettant de présenter le dossier et les cartes du règlement graphique et d'accueillir le public dans de très bonnes conditions. Les membres de la commission d'enquête ont pu ainsi renseigner, écouter, informer les personnes qui le souhaitaient.

Lieu	Date	Nombre commissaires enquêteurs	Visiteurs	Obs Registre	Obs courrier	Obs Demat
Communauté Lesneven CLCL	29/01/2024	3	20	3	1	4
PLOUDANIEL	29/01/2024	3	20	7	3	
LE FOLGOET	31/01/2024	2	2	0	0	
GUISSENY	31/01/2024	2	7	1	0	9
PLOUIDER	01/02/2024	2	4	2	1	2
KERLOUAN	06/02/2024	2	17	3	1	
Communauté Lesneven CLCL	06/02/2024	2	20	5	8	6
PLOUNEOUR BRIGNOGAN	10/02/2024	3	30	6	3	
LESNEVEN	12/02/2024	2	12	0	1	5
KERNILIS	16/02/2024	2	2	0	0	18
PLOUDANIEL	16/02/2024	2	12	3	1	
LESNEVEN	17/02/2024	2	6	0	2	
PLOUNEOUR BRIGNOGAN	21/02/2024	2	24	4	3	
PLOUIDER	21/02/2024	2	5	2	0	
KERNILIS	21/02/2024	1	5	0	2	8
LANHARVILY	22/02/2024	2	3	0	0	
LE FOLGOET	22/02/2024	2	15	1	2	
GUISSENY	24/02/2024	2	15	5	2	
PLOUDANIEL	24/02/2024	1	10	2	2	18
GUISSENY	27/02/2024	2	8	1	0	16
PLOUNEOUR BRIGNOGAN	29/02/2024	3	30	5	6	28
KERLOUAN	29/02/2024	3	19	4	5	24
Communauté Lesneven CLCL	01/03/2024	3	23	9	9	
SOUS-TOTAL			286	63	52	138
Nombre de contributions				253		

L'enquête est close le 1^{er} mars 2024 à 16h. En accord avec la communauté de communes CLCL, le procès-verbal de synthèse est remis le 13 mars 2024. LCLC fait parvenir par mail, son mémoire en réponse le 2 avril 2024.

1.8 Bilan des observations

Au total, 253 contributions ont généré 313 observations. Elles émanent principalement de particuliers, mais aussi de plusieurs associations et d'avocats.

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

Deux courriers, l'un émanant de Madame le Hir, arrivé le 4 mars 2024 et l'autre du cabinet d'avocats Chevalier Associés arrivé le 7 mars 2024, sont arrivés hors délai.

Les thèmes retenus par la commissions sont les suivants :

- Déroulement de l'enquête - Dossier
- PADD - SCoT- Croissance démographie – Artificialisation - Densification
- Constructibilité - Zones : N, A, Littorale, 1AU, 2AU
- Environnement
- OAP
- Changement de destination
- Règlement écrit et graphique - Emplacements réservés - mobile-home
- POA

2 Observations formulées par le public

L'intégralité des observations formulées par le public, les questions de la commission d'enquête et les réponses formulées par la CLCL, figurent dans le mémoire en réponse annexé à la partie 1 du rapport.

Ces observations ont fait l'objet de synthèses regroupées par thème. Au regard de chacun des thèmes, ont été repris les avis des personnes publiques, les questions de la commission et les réponses apportées par la Communauté Lesneven Côte des Légendes, parfois synthétisées, pour faciliter la lecture. Ils sont suivis des appréciations de la commission d'enquête.

2.1 Thème : Déroulement de l'enquête- Dossier

Organisation de l'enquête :

DEMAT-@-081 : Remise en cause de la commission d'enquête dont les réponses sont « tout sauf convaincantes et étayées, voire erronées » : aucune réponse motivée aux questions sur les villages, secteurs déjà urbanisés, agglomérations de la loi littoral.

Réponses CLCL : Le PLUiH est compatible avec le SCoT (qui identifie les villages, secteurs déjà urbanisés, agglomérations au titre de la Loi littoral) et s'évertue à respecter la Loi littoral.

Appréciation de la commission : Les membres de la commission d'enquête se sont appliqués à guider le public dans le dossier et à les renseigner concernant leurs demandes d'informations, en toute impartialité. Le rôle des commissaires enquêteurs n'est pas de défendre, justifier ou motiver les orientations du porteur de projet

Contenu du dossier :

LEFOL-C-002 : Pas d'avis de la Commission Locale de l'Eau sur le PLUi-H.

Réponses CLCL : La CLCL précise que la Commission Locale de l'Eau n'est pas une personne publique associée.

CLCL-C-016 : Ce qui caractérise, dès le premier abord, ce dossier d'enquête publique du PLUi de la CLCL, ce sont les difficultés à trouver l'ensemble des documents à consulter sur le site internet de la collectivité.

Réponses CLCL : La CLCL prend note de l'observation.

Avis MRAe :

L'Ae recommande de compléter le résumé non technique avec le dispositif de suivi retenu. Concernant le volet habitat, les chiffres indiqués sont rarement cohérents et ne correspondent pas toujours aux indications chiffrées des OAP pour chaque commune.

Diagnostic et état initial de l'environnement (EIE) :

Enquête publique du 29 janvier 2024 au 1^{er} mars 2024

Conclusions et avis de la commission d'enquête

L'Ae recommande de compléter ou de corriger avec les éléments du tome 3 du rapport, qui ne sont pas présents dans le tome 1 et qui dans leur majorité, semblent être plus récents.

Réponses CLCL : Le résumé non technique pourrait être complété avec une présentation du dispositif de suivi retenu.

L'EIE pourrait être actualisé avec les données présentées dans le tome 3 du rapport de présentation, notamment concernant le linéaire du bocage.

Appréciation de la commission : Le volume d'un dossier de PLUi-H, ainsi que les nombreux documents le constituant, demandent une certaine habitude pour accéder au document recherché dans un dossier en ligne. L'arborescence et le nommage utilisés étaient assez clairs. Les 23 permanences réparties sur tout le territoire de la CLCL permettaient à tous de venir se renseigner. Les membres de la commission ont montré à de nombreuses personnes, la démarche simple à suivre afin d'accéder aux documents recherchés en version numérique. Le nombre de téléchargement montrent d'ailleurs que beaucoup ont pu ainsi accéder au dossier. Concernant le contenu du dossier en général, la commission a regretté que nombre de documents, de références et de données chiffrées n'aient pas été mis à jour avant l'arrêt définitif du projet, qui est intervenu plusieurs années après le lancement de l'étude. Cette difficulté a fait l'objet de questionnement de la commission et est développée dans les différents thèmes qui suivent.

Lecture des cartes et du dossier

CLCL-C-016 : que dire de l'extrême autre difficulté à lire toutes les pièces du dossier et à interpréter les documents graphiques, vu leur densité et leur complexité à l'instar, pour ce qui concerne les plans, des codes de couleurs adoptés ou des autres informations par tirets trop fins et qui se confondent ? ainsi la limite des espaces proches dans les communes littorales est peu repérable ; d'autre part, les limites de zones sont souvent imprécises comme entre Ns et N.

Réponses CLCL : Le PLUiH se présente sous une forme classique et intègre toutes les pièces prévues par le Code de l'urbanisme. Les plans sont proposés à une échelle usuelle.

Appréciation de la commission : Concernant le règlement graphique, la commission a regretté que le cartouche de la carte ne donne pas la zone de couverture. En effet certaines communes nécessitaient plusieurs plans. Pour une meilleure lisibilité des documents graphiques, il aurait été utile que le cartouche indique visuellement la partie de la commune concernée, évitant ainsi le dépliage de tous les plans.

La numérotation des pages des documents en gris clair était peu lisible sur la version papier et compliquait la recherche des chapitres.

Enfin, le résumé non technique aurait dû être un document à part, facilitant sa recherche et son accessibilité.

2.2 Thème : PADD-SCoT- Croissance démographie – Artificialisation - Densification

2.2.1 PADD

Résumé : KERN-C-001 et KERN-C002 : Le PADD (page 33) ne fait mention que de la gestion des ressources eaux, bois, déchets mais ne parle pas des ressources minérales produites par les carrières.

Réponses CLCL : La CLCL prend note de l'observation. Consciente de l'importance de cette ressource naturelle, elle a fait le choix d'identifier les carrières existantes sur les plans de zonage, pour assurer leur pérennité.

Résumé : M-074 : Le CNPB, en lien avec l'orientation n°3 du PADD, demande la desserte par les transports en commun du centre nautique et du camping de la Côte des Légendes (surtout vacances de Pâques et été).

Réponses CLCL : La CLCL prend note de la demande de la CNPB.

Avis des personnes publiques :

Chambre d'agriculture : Le PADD est clair, soulignant l'importance de l'agriculture. Cependant, des points notés lors de la consultation n'ont pas été intégrés :

- la création d'îlots agricoles cohérents (faible mitage) doit prendre en compte le maintien des outils agricoles existants en zone littorale ;

- l'importance de la cohérence des dynamiques du nord du territoire pour le développement des entreprises près des grands axes se doit d'être soulignée ;
- la gestion des extensions urbaines a été envisagée en continuité du tissu urbain et proche des centralités ; l'intégration du respect de la connexion avec les espaces agricoles aurait été bénéfique ;
- les mobilités douces doivent être cohérentes avec les mobilités agricoles, limitant leur impact sur les espaces agricoles ;
- le rôle des exploitations agricoles dans la transition énergétique doit être explicité et le déploiement des infrastructures pour les énergies renouvelables ne doit pas compromettre le foncier agricole.

Réponses CLCL : À la Chambre d'Agriculture : Les points évoqués sont bien pris en compte dans le PADD ou le PLUiH, donc à ce stade pas de modification envisagée.

Appréciation de la commission : Le PADD de la CLCL, colonne vertébrale de son PLUiH, tend à déterminer les grandes orientations d'aménagement de son territoire pour les 20 ans à venir.

La commission regrette que les thématiques du PADD aient été élaborées à partir d'indications et données chiffrées anciennes, qui ne correspondent plus à la situation actuelle ; les données s'arrêtent en 2019, d'autres sont bien antérieures. Elles n'ont pas été réactualisées.

La commission comprend que la durée et la complexité d'élaboration du PLUiH, ainsi que l'évolution des lois et l'existence de documents d'urbanisme plus permissifs, encore en vigueur dans quelques communes, n'ont certainement pas facilité la mise au point de ce dossier de planification territoriale, d'autant plus qu'un projet de PLUiH n'est pas l'addition des PLU des communes de la communauté de communes, mais bien le fruit d'un travail complexe entre les différentes sensibilités. Les différents thèmes du PADD auraient mérités d'aller plus loin dans la réflexion pour aboutir à des orientations plus concrètes.

La commission, consciente de toutes ces difficultés, estime que ce projet de PLUiH, même imparfait, constitue un premier pas vers un développement plus harmonieux et cohérent du territoire de la communauté de communes.

2.2.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Résumé : L'Obs @-113 estime que le SCOT n'étant pas à jour et le PLUiH pas abouti, il est urgent d'attendre. Un Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) devrait être un préalable au SCoT et au PLU. L'Obs @-115 estime que le PLU de 2017 était non compatible avec les documents supra et que sa déclinaison dans le PLUiH rend celui-ci fragile légalement.

DEMAT-@- 092 demande la prise en compte du SCOT en cours d'élaboration, pour le « village » de Neiz Vran

Réponses CLCL : Le SCoT du Pays de Brest est en vigueur. Il est précisé qu'une procédure de modification simplifiée du SCoT a dernièrement permis d'intégrer le volet littoral de la loi ELAN. Le SCoT est exécutoire dans sa dernière version, depuis le 19 novembre 2019.

La CLCL ne partage pas l'analyse présentée et n'a pas de commentaire sur cette observation.

Le PLUiH est compatible avec le SCoT (qui identifie les villages, secteurs déjà urbanisés, agglomérations au titre de la Loi littoral) et s'évertue à respecter la Loi littoral. Concernant les périmètres des campings, la CLCL précise, comme indiqué dans l'analyse des avis PPA, qu'ils pourraient être modifiés pour respecter les autorisations administratives.

Avis des personnes publiques :

DDTM : Concernant l'habitat, les objectifs apparaissent cohérents et correspondent aux objectifs du SCoT.

Chambre d'agriculture : la chambre d'agriculture indique que Le PLU(i) respecte le SCoT du pays de Brest.

Pays de Brest Métropole : le pôle métropolitain estime que Le PLU respecte les prescriptions du SCoT.

Etat : Revoir la délimitation des SDU du Tréas (extension au nord de la parcelle B1235), de la gare (partie située au nord-est de la route de la gare) et de Pont-du-Châtel (sud-est de la route de Delledan et le fond de l'impasse de la fontaine)

Avis MRAe : L'Ae estime que Le PLUiH prévoit une production de 170 logements par an, ce qui est strictement conforme au minimum de production fixé par le SCoT du Pays de Brest. L'Ae avait jugé dans son avis sur le SCoT, que l'enveloppe foncière et les objectifs de production étaient ambitieux au regard de la réalité de l'évolution démographique.

Question de la commission : La commission d'enquête s'interroge sur le SCOT ayant servi de référence à l'élaboration du projet de PLUiH. Le SCOT en révision a-t-il été anticipé ?

La délimitation des zone Uhdsdu correspond-elle à une prescription d'un SCoT ? Si oui lequel et de quelle année ? Ou bien est-ce par anticipation, l'intégration du SCoT en révision ?

Réponses CLCL : Il n'est pas envisageable, dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, d'anticiper des éléments discutés dans un SCoT non approuvé.

La zone UHdsdu correspond aux « secteurs déjà urbanisés » (SDU), prévus par la loi Littoral et qui sont identifiés par le SCoT en vigueur de 2019. Conformément au code de l'urbanisme, les sous-destinations autorisées dans les SDU sont limitées (cf. règlement écrit pages 29 et 30). Il s'agit d'un sous-zonage de la zone UHd. Les autres dispositions réglementaires sont donc identiques à la zone UHd.

Le SCoT en vigueur identifie les SDU et le PLUiH délimite précisément les limites du SDU. L'objectif de la délimitation retenue est d'interdire l'extension de l'urbanisation sur ces secteurs. À la suite à l'avis de l'État sur le PLUiH, la délimitation des SDU du Tréas (extension au nord de la parcelle B1235), de la gare (partie située au nord-est de la route de la gare) et de Pont-du-Châtel (sud-est de la route de Delledan et le fond de l'impasse de la fontaine) pourrait être modifiée pour assurer la sécurité juridique du document.

Appréciation de la commission : Le rapport de présentation T2 prévoit bien que le PLUiH doit démontrer la bonne articulation avec les documents approuvés postérieurement au SCOT du Pays de Brest, datant de février 2019, et que celui-ci a fait l'objet d'une annulation partielle par un jugement du Tribunal administratif du 24 juin 2022. La CLCL précise les points qui ont été annulés.

La commission a constaté cette prise en compte du SCOT et du jugement du TA dans la définition du « Secteur déjà Urbanisé (SDU) » de Pont-du-Chatel, qui était un « village » dans le SCOT et qui a été requalifié en SDU, suite au jugement du TA. Par ailleurs, la prise en compte de la hausse de la démographie à 0,45 %, chiffre strictement identique à celui du SCOT, démontre que c'est le SCOT de 2019, qui a servi de base de travail.

La commission estime que les éléments fournis dans le dossier montrent la prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en vigueur.

Il ne lui appartient pas de juger de la légalité du SCOT, le Tribunal administratif l'ayant déjà fait.

Néanmoins, la commission regrette que la CLCL se retranche derrière ce texte, lui-même en révision, pour ne pas mieux anticiper les évolutions prévues par la loi climat et résilience et les orientations ZAN.

2.2.3 Cadre de vie – Qualité architecturale

Résumé : @-017 regrette le manque de mesures visant à préserver le cadre de vie et l'identité des lieux, notamment dans les zones littorales, touristiques, agricoles et urbaines, alors que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) énonce clairement des directives à ce sujet.

PLOUN-C-008 demande de prévoir un règlement qui tienne compte de la qualité des maisons et de leur implantation en bordure Sud de la baie de Pontusval.

Réponses CLCL : La compatibilité du PLUiH avec le SCoT est présentée dans le rapport de présentation, notamment en matière de prise en compte de l'identité paysagère du territoire (cf. pages 10,11 et 12 du tome 2 du rapport de présentation). Les élus de la CLCL ont mobilisé plusieurs outils à leur disposition pour assurer la qualité paysagère et architecturale des projets futurs : orientation d'aménagement et de programmation, règlement écrit et plan de zonage, périmètre délimité des abords.

La CLCL estime que les dispositions du règlement écrit sont adaptées pour la bonne intégration paysagère du bâti futur sur le secteur. Il n'est actuellement pas envisagé de modifier ces éléments.

Avis des personnes publiques :

DDTM : Le PADD met en avant le souhait de garantir un cadre de vie de qualité. La DDTM demande d'élaborer un véritable règlement architectural et paysager dans chaque zone du PLUi-H, afin d'assurer une meilleure qualité architecturale des projets.

Le document prévoit des cônes de vue d'intérêt local, qui doivent contribuer à la protection, la valorisation et la préservation des sites d'intérêt patrimonial (bâties comme naturels). Or, le PLUiH n'apporte aucun élément permettant de démontrer en quoi il concoure à les protéger ou les valoriser, (listes de recommandations

concernant des lieux et bâtiments sur Goulven, Le Folgoët, Ploudaniel, Plounéour-Brignogan Plages et Trégarantec).

Le bâti agricole ne bénéficie d'aucune réglementation paysagère ou architecturale (orientation 1 PADD) : il conviendrait de porter une réflexion sur le devenir du paysage rural, en s'interrogeant sur la pertinence de l'installation de bâtiments ou structures à fort impact et/ou de très grandes hauteurs (type silo ou suiveur solaire).

Le règlement écrit doit être renforcé sur le plan architectural et paysager pour assurer la qualité des projets

Réponses CLCL : L'intercommunalité prend note de l'observation. Néanmoins, elle estime que le règlement de la zone permet d'assurer la bonne intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions sur ces sites. Les règles ont été définies au regard du tissu urbain existant sur ces secteurs. L'intercommunalité estime que les règles retenues et les OAP permettent d'assurer la qualité des projets. Elle précise que pour les secteurs à enjeux particuliers en matière de patrimoine, des périmètres délimités des abords (PDA) ont été élaborés avec l'ABF. Ces PDA font l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLUiH. Elle n'envisage pas de modification à ce stade.

Appréciation de la commission : La commission d'enquête constate que le règlement écrit comprend, pour la plupart des zones, un paragraphe sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Les zones 1AU et 2AU ne contiennent cependant aucune prescription.

La commission constate, de plus, que dans le règlement des OAP sectorielles, les mentions de qualité paysagère des sites ne sont que descriptives. Aucune prescription, visant à préserver la qualité architecturale et paysagère des sites, n'est mentionnée. La commission estime que la préservation de l'environnement urbain de qualité, particulièrement dans les espaces proches du rivage, mériterait d'être approfondie dans le projet. À l'instar des palettes de couleurs de Kerlouan, il pourrait être institué des règles spécifiques, pour ces espaces EPR à minima, pour les OAP sectorielles, et pour les centralités, afin d'apporter à ces secteurs la modernité sans nuire visuellement aux habitats plus traditionnels.

2.2.4 Artificialisation

Résumé : 1-@-109 s'interroge sur l'application de la loi Climat et Résilience, car les zones 2AU ne devraient être créées, que lorsqu'il n'y a plus de zone 1AU disponible à la construction. Or il reste des terrains en 1AU libres de constructions et il y a des dents creuses à Le Fologoët ? Pourquoi créer de nouvelles zones 2AU ?

2-@-111 souligne un manque de cohérence avec la loi, et la non correction des erreurs passées.

3-@-038 : La surface allouée à Goulven en zones 1 AU est de 0,25 hectares ; c'est beaucoup moins que pour les autres communes notamment Lanarvilly. C'est contraire avec la loi sur l'artificialisation des sols, pourquoi ?

4-KERLO-R-001 : Le coût de la destruction de l'ancienne école Skol an Oa est-il trop lourd pour la commune ? Que fait la CLCL ? Où en est le projet de parc ?

Réponses CLCL : 1 et 2 - Les secteurs retenus pour une urbanisation future ont fait l'objet d'une approche et d'une analyse harmonisée à l'échelle de la CLCL. Plusieurs critères ont été retenus pour évaluer l'opportunité d'urbanisation d'un secteur (cf. pages 32 et 33 du tome 3 du rapport de présentation). Les secteurs les plus vertueux au regard de la grille d'évaluation sont retenus pour le zonage « à urbaniser ». Les secteurs qui présentent le plus de contraintes sont écartés du scénario retenu par la commune. Par conséquent, certaines zones urbanisables des anciens documents d'urbanisme (PLU, Carte communale) ont parfois été déclassées au profit de secteurs plus adaptés aux critères retenus dans le cadre du PLUiH.

3 - La surface retenue vise à permettre, dans un futur PLUiH, l'intégration du secteur de Penity, en tant que "village" (souhait formulé par la Commune et défendu par la CLCL à l'échelle du SCoT), sans surcalibrer le document d'urbanisme.

4 - La commune continue d'avancer sur ce projet de renaturation de cet espace.

Avis des communes :

Plouneour-Brignogan-Plages : Demande d'augmenter les surfaces classées en zone 1AUH.

Saint-Méen : Demande d'augmenter les surfaces classées en zone 1AUH.

Lesneven : Demande de Classer en 1AUH les parcelles AH10 et AH17 et créer une OAP.

Réponses CLCL : L'intercommunalité prend note des avis des communes et ne souhaite pas répondre favorablement à leurs demandes, afin de ne pas fragiliser la procédure.

Avis MRAe : En comparaison avec les autres communautés de communes du Pays de Brest, entre 2011 et 2020, la CLCL a été une des communautés de communes la plus consommatrice de sol. Le projet prévoit une consommation totale d'un peu moins 140 hectares sur 20 ans, 7 hectares par an en moyenne, soit une réduction de 65% de sa consommation foncière. Cette diminution permettra d'atteindre d'ici 2050 le zéro artificialisation net fixé par la loi climat et résilience ce qui ne répond pas aux objectifs du SRADDET pour lequel l'objectif doit être atteint en 2040.

Réponses CLCL : Concernant le SRADDET, l'intercommunalité estime que l'Ae a une lecture erronée du document. Ce dernier précise que la trajectoire du SRADDET est d'abord mis en œuvre lors de la révision des SCoT, SCoT dont les règles et orientations modifiées ne seront-elles-mêmes traduites dans les PLUI et PLU qu'à la révision de ces derniers (orientation présentée dans le document « Objectifs » du SRADDET).

Appréciation de la commission : La commission constate que le secteur de Penity est éloigné du centre bourg, il est classé en zone A dans le PLUiH, l'urbanisation n'y est pas dense, les parcelles construites ont de grandes superficies. Classer le secteur comme village entraînerait une ouverture à l'urbanisation, qui serait contraire aux prescriptions de la loi ZAN et à l'engagement de l'intercommunalité de réduire l'étalement urbain et sa consommation foncière.

La commission d'enquête estime, qu'en l'état actuel des documents supra et notamment du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), l'intercommunalité était en droit, au moment de la construction du projet, d'appliquer strictement les orientations inscrites dans ce document. Comme indiqué dans le rapport de présentation, ce PLUiH est un document « étape », qui donne des orientations qu'il conviendra d'approfondir lors de la première révision. Cette révision devra nécessairement intervenir, dès que le SCoT lui-même aura été révisé, notamment au sujet de la régionalisation de la consommation d'espace.

Des choix plus ambitieux en matière de réduction de la consommation d'espace seront nécessaires à court terme, suite à l'approbation du SCoT révisé. La commission retient néanmoins l'effort mutualisé sur le territoire pour tendre vers une meilleure maîtrise de l'artificialisation des sols.

2.2.5 Densification

Résumé : CLCL-R-005 cherche des solutions pour favoriser la densification sur une parcelle dont le propriétaire n'accepterait éventuellement que 2 logements.

@-038 signale les difficultés d'accès à une parcelle prévue en densification parcellaire.

Réponses CLCL : Le PLUiH n'impose pas la construction de 5 logements sur la parcelle. Une nouvelle demande de CU pourrait être demandé, pour qu'un accord soit trouvé avec les voisins.

La parcelle AA95 (> 1300 m²) pourrait faire un jour l'objet d'une division parcellaire, comme en témoignent les solutions présentées dans l'observation. La capacité identifiée sur la parcelle AA67 correspond à la réhabilitation de la construction existante.

Question de la commission : Comment justifiez-vous le choix de définir un pourcentage de zones 2AUh de 49.14 ha, par rapport aux zones 1AUh de 39,73 ha, sans envisager de programmation dans le temps, de l'ouverture à l'urbanisation, sachant que certains secteurs (voir plus haut) paraissent en cours d'urbanisation ?

Réponses CLCL : Le rapport entre les zones 2AUH et 1AUH vise une urbanisation maîtrisée dans le temps et à respecter la trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience pour la période 2021-2031. Cela assure à la CLCL une bonne maîtrise du suivi de sa consommation d'espaces avant la révision du PLUiH d'ici février 2028. La programmation d'ouverture à l'urbanisation est présentée par commune dans les échéanciers prévisionnels définis dans les OAP sectorielles.

Avis MRAe : L'Ae recommande d'augmenter les densités retenues dans les futures zones d'extension urbaine et de mobiliser seulement les terrains réellement nécessaires, via une programmation de l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en extension et un conditionnement de cette ouverture à l'atteinte d'un nombre minimal de logements produits en densification ou en renouvellement urbain et à un taux de remplissage minimum dans les secteurs en cours d'extension !

La densité moyenne retenue reste peu élevée au regard des orientations en matière de consommation foncière. Il est ainsi rappelé que le SRADDET fixe un objectif minimum de 20 logements par hectare à l'échelle de la région.

Réponses CLCL : L'intercommunalité a, d'ores et déjà, intégrée au projet, des objectifs ambitieux en matière de densité. Ces objectifs sont supérieurs aux ambitions de tous les documents supra-intercommunaux et notamment le SCoT et le SRADDET (dans lequel les objectifs de densité sont exprimés en densité nette, contre une densité brute dans le PLUiH).

L'intercommunalité partage le principe exprimé par la MRAe de prioriser au maximum l'urbanisation dans les enveloppes urbaines. Le projet élaboré s'appuie largement sur ce principe, clairement affiché dans le PADD. Néanmoins, l'ajout d'une règle supplémentaire conditionnant les ouvertures à l'urbanisation n'apparaît pas adaptée à la réalité observée par les élus sur le terrain (forte rétention foncière sur certains secteurs et manque de maîtrise foncière des communes). Il est rappelé que l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme précise que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Avis des personnes publiques :

État : Les OAP sectorielles devraient envisager les densités comme un minimum à atteindre et non une moyenne.

Les OAP pourraient davantage définir des densités et des formes urbaines, en ayant notamment plus recours aux secteurs de diversification de l'habitat (12 secteurs sur 53 OAP)

Réponses CLCL : Les OAP sectorielles présentent une programmation qui fixe une densité minimale. Aucune disposition n'empêche d'appliquer des densités supérieures en phase opérationnelle. Plusieurs aides du POA sont conditionnées à l'atteinte d'une densité supérieure aux objectifs minimaux des OAP

Appréciation de la commission : *La commission estime que l'OAP « Densification Spontanée » est un bon outil pour permettre à la population de prendre à son compte les objectifs de réduction de l'artificialisation nécessaires dans le futur, pour les grandes parcelles situées dans l'enveloppe urbaine, et peu denses.*

La commission note que le règlement des OAP sectorielles prévoit une densité brute moyenne de 25 logements/ha, pour la polarité constituée de Lesneven et Le Folgoët, et des densités différenciées et moindres pour les autres secteurs. Elle constate que les densités affichées dans les OAP sont des objectifs de densité moyenne, qui laisse une grande latitude sans inciter à la densification recherchée. Les bourgs ruraux ont souvent une densité historique plus forte que celle proposée dans le projet.

Les secteurs de diversification de l'habitat sont des outils pouvant permettre des densités supérieures. Les porteurs de projet doivent faire preuve d'imagination dans ces secteurs, afin de proposer des lieux de vie agréables, tout en permettant de réellement densifier, en proposant une façon d'habiter autre que le schéma actuel du lotissement de maisons individuelles, correspondant à une demande de population plus âgée, excluant les jeunes primo-accédants et les actifs du secteur en recherche de logement près de leur emploi.

La réduction drastique de l'artificialisation des sols, imposée par la loi, doit amener chaque commune à réfléchir et contribuer à cet effort pour l'intérêt général des générations futures.

La commission estime que la fixation de densités moyennes n'est pas assez incitative et recommande de prévoir, à minima, un secteur de densification par commune, et de fixer des densités minimales et non moyennes pour les OAP. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

2.2.6 Consommation foncière

Question de la commission : *Quelle étendue, représentent, dans les 14 communes, les surfaces en cours d'urbanisation et non comptabilisées, bien que vous fassiez référence dans le rapport de présentation à la prise en compte des surfaces en cours d'urbanisation ?*

Réponses CLCL : Les opérations en cours à vocation d'habitat, qui sont intégrées au PLUiH et qui entraînent une consommation d'espace agricole, représentent une surface de 4,66 hectares.
La CLCL a identifié trois secteurs qui n'ont pas été pris en compte dans le PLUiH.

Deux secteurs sont situés à Plounéour-Brignogan-Plages, pour une consommation d'espace évaluée respectivement à 8000 m² et 3300 m². La CLCL souhaite préciser que la consommation sera partiellement « compensée » par la suppression de la zone 2AUH « rue des Écoles » (réduction de la consommation d'espace de 6300m²).

Le troisième secteur se situe à Saint-Frégant, à Kergoff Bihan (parcelles WA394 à WA397), pour une consommation d'espace évaluée à 2900 m².

Ces erreurs seront corrigées et l'analyse de la consommation des espaces sera mise à jour. Les opérations réalisées sur des zones A ou N du PLUiH arrêté seront réintégrées à la zone urbaine du PLUiH, pour régulariser la situation

Question de la commission : *Combien d'hectares représente le passage de zones U, 1 AU à 2AU, A ou N depuis 2017 ?*

Réponses CLCL : En comparaison des 11 documents d'urbanisme en vigueur sur la CLCL, le PLUiH permet le reclassement de 137,50 hectares de zones 1AU et 2AU en zone A ou en zone N et de 135 hectares de zones U en zone A ou en zone N.

Question de la commission : *Combien de permis d'aménager et de certificats d'urbanisme sont en cours ou ont été délivrés sur les zones A, N et 2 AU du projet, depuis la date de prescription du PLUiH le 27 avril 2017 ?*

Combien de permis de construire ont été délivrés depuis 2020 ? sur des secteurs zonés A, N et 2AU dans le projet ?

Combien de logements ont été ainsi construits ?

Réponses CLCL : Les permis de construire n'étant pas géo-localisés, nous ne sommes pas en mesure de déterminer le nombre de permis ou CU ayant été délivrés sur les zones A, N ou 2AU. Seul le nombre de logements autorisés sur le territoire de la CLCL est disponible. Ce sont ainsi près de 1138 logements autorisés entre 2017 et 2023 compris, dont 15% sous forme de collectif.

À noter que les premiers chiffres de consommation, réalisés par l'ADEUPA, montrent une consommation de l'ordre de 19 hectares entre mi-2021 et fin 2023. Ces 19 hectares sont conformes au rythme de production envisagé dans le PLUiH (75 ha entre 2021 et 2031).

Question de la commission : *Pouvez-vous nous expliquer le choix délibéré de zoner des parcelles en A ou N, alors que ce sont des extensions de la zone urbanisée, notamment sur les communes de Brignogan et de Guisseny ?*

Réponses CLCL : À Plounéour-Brignogan-Plages, il s'agit d'une erreur à la suite de la mauvaise transmission des informations.

À Guissény, l'opportunité de prévoir un aménagement sur la zone 2AUH a été identifiée après l'arrêt du PLUiH. Cette décision des élus vise à compenser la baisse du nombre des logements sociaux décidée par les bailleurs. Le secteur 2AUH, pour lequel une autorisation d'urbanisation a été délivrée, sera intégré à la zone UH ou 1AUH (il est nécessaire d'y prévoir une OAP sectorielle). La CLCL souhaite préciser que l'équilibre 2AUH/1AUH sera maintenu par le passage d'une zone 1AUH en 2AUH.

Question de la commission : *À quelle date ces autorisations ont-elles été délivrées ?*

Réponses CLCL : À Plounéour-Brignogan-Plages, les autorisations ont été délivrées avant l'arrêt du projet en octobre 2022 et février 2023.

À Saint-Frégant, l'État a autorisé les constructions entre novembre 2021 et juillet 2022.

À Guissény, l'autorisation a été délivrée après l'arrêt du PLUiH.

Appréciation de la commission : *La commission, lors d'une visite sur la commune de Guisseny, a pu constater l'attribution (février 2024 durant l'enquête) d'un permis d'aménager un lotissement, sur une surface de 14263 m² dans un secteur zoné 2AUh route du Curnic.*

La commission constate qu'en l'absence de document d'urbanisme commun au territoire et pendant l'élaboration de celui-ci, de nombreux permis d'aménager ou de construire ont été délivrés.

Ceux-ci se concrétisent parfois sur des zonages prévus, qui ne correspondent pas à ces projets : N, 2AU voir A. La CLCL justifie ces autorisations en faisant état d'erreurs ou d'autorisations préfectorales (St Frégant) pour des communes sous RNU. Pour autant, la CLCL n'apporte pas de réponse chiffrée sur l'intégration de ces

urbanisations en cours dans la consommation foncière annoncée, ni de données exhaustives sur ces écarts, lieux et superficies.

La commission retient l'engagement de la CLCL de corriger ces erreurs et d'analyser à nouveau la consommation d'espace, qui sera mise à jour. Cependant, elle estime que ces écarts devront être entièrement compensés, afin d'être conformes à l'objectif, annoncé dans le projet, de réduction de consommation foncière. Concernant les projets en cours ou finalisés sur des zonages A ou N du PLUi-H, la commission recommande également de rééquilibrer les données de sa consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

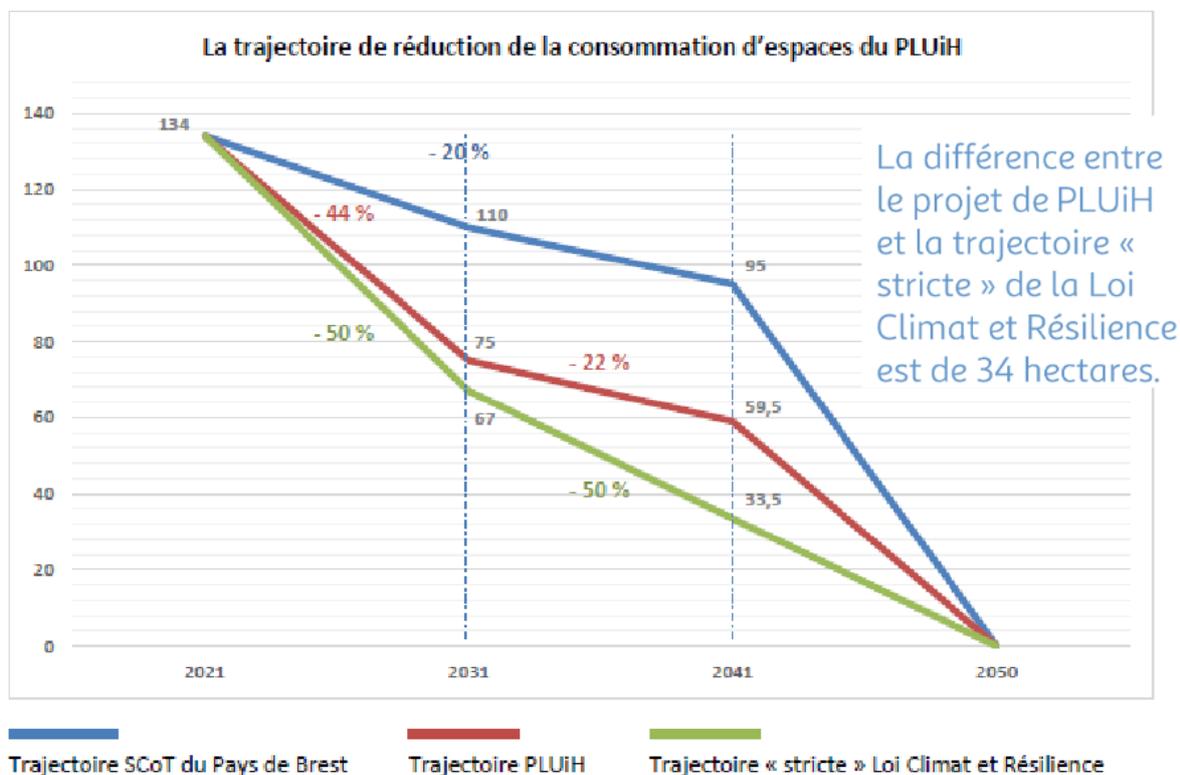
Question de la commission : Ce PLUiH est un PLUiH « étape », en attente de la territorialisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols. Il semblerait que cette territorialisation, qui sera l'un des objets de la révision du SCOT du Pays de Brest, ait été rendue publique.

Selon vous, comment se traduira cette territorialisation du SCOT, pour le territoire de la CLCL ? De quelle manière l'avez-vous anticipée dans le projet ?

Réponses CLCL : Il n'est pas envisageable, dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, d'anticiper des éléments discutés dans un SCoT non approuvé. À ce jour, seul le PADD est validé à l'échelle du pays de Brest et a fait l'objet de présentation aux PPA. Les comptes fonciers sont effectivement en discussion, mais simplement à l'échelle du COPII, et n'ont fait l'objet d'aucune validation politique, ni n'ont été rendus publics.

À noter que le PLUiH est plus vertueux que les objectifs du SCoT en vigueur en termes de densité, de renouvellement urbain, de réduction de la part de la vacance dans le parc de logements et de réduction de la consommation des espaces. Cela devrait aller dans le sens du futur SCoT.

Appréciation de la commission : La commission retient que, si le projet va au-delà des objectifs du SCoT actuel, elle estime que la révision de celui-ci, qui s'avèrera nécessaire à la mise en œuvre du SCoT du Pays de Brest révisé et approuvé, permettra de poser les bases indispensables à l'objectif de la loi Climat et Résilience et son ajustement, dit loi ZAN de 2023. Les réajustements indispensables des zonages, suite aux autorisations accordées pendant l'élaboration et après son arrêt, (voir ci-dessus) devront tendre vers l'objectif de la courbe verte présentée ci-dessous (document CLCL).



2.3 Constructibilité-Zones : N, A, Littorale, 1AU, 2AU

Ce thème rassemble la majorité des observations recueillies lors de l'enquête. Elles ont été classées suivant les modifications de zonage qu'elles étaient susceptibles d'engendrer, ainsi que par communes. La commission a tenu à mettre toutes les observations individuelles et les réponses que la communauté de communes a tenu à apporter à chacune d'entre elles.

Zonage N			
Kerlouan			
Référence	Prénom (qualité) Adresse Association/collectif	NOM Commune concernée :	Résumé de l'observation
DEMAT-@-019	Daniel STELANDRE 92 rue du fret 29160 Lanvéoc	KERLOUAN	Parcelles E0413-E0414-E1948-E1950 ; Veuillez trouver ci-joint les documents évoqués ce matin : PJ 1 : Extrait zonage mars 2023, PJ2 : extrait de lettre : Les parcelles ne sont plus gorgées d'eau. Tous réseaux à proximité. PJ3 : Plan cadastral, PJ4 : Extrait rapport enquête publique PLU Kerlouan (E16 000 328/35) OBS doublon de DEMAT-@-020 mais incomplète
Réponse CLCL : La demande est incompatible avec le caractère humide du secteur et les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
DEMAT-@-020	Daniel STELANDRE 92 rue du fret 29160 Lanvéoc	KERLOUAN	Parcelles E0413-E0414-E1948-E1950 Pour faire suite à notre entretien de ce matin, je vous prie de trouver en pièces jointes un courrier explicatif ainsi que les pièces demandées. PJ1 : Plan cadastral, PJ2 : courrier demande de constructibilité parcelles E0413-E0414-E1948-E1950, PJ3 : suite du courrier, PJ4 : Extrait rapport enquête publique PLU Kerlouan (E16 000 328/35), PJ 5 : Extrait zonage mars 2023. OBS Complète doublon de DEMAT-@-019
Réponse CLCL : La demande est incompatible avec le caractère humide du secteur et les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
KERLO-R-005	Jean-Pierre et Marie Françoise ABALLEA 130 Hent Kerzavater 29890 KERLOUAN	KERLOUAN	Propriétaires des parcelles E 387 Zonage Uhd et parcelle E 386 en zonage N. La parcelle E 386 est contiguë à la E 387. Elles font partie d'un ensemble urbanisé. Demandent que la parcelle E 386 soit classée en zone Uhd.
Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet et n'a pas d'impact sur la consommation foncière.			
DEMAT-@-026	Jean Christian GEHRIG lieu dit Les Iles ,270 Hent Kerzavater 29890 kerlouan	KERLOUAN	Parcelle E 1853 en zone N (anciennement Uhd et Azh). Question sur le décrochage de la zone Uhd Pj 2 docs : bornage parcelle
Réponse CLCL : La partie bâtie de la parcelle devrait être reclassée en zone Uhd (perte du caractère humide). Un traitement identique pourrait être réservé à la parcelle E1854 (situation identique). Les plans de zonage seront actualisés avec un cadastre plus récent, s'il existe, à l'approbation du PLUiH.			
DEMAT-@-090	Johan PUPUNAT 435 Aman-Ar-Rouz KERLOUAN	KERLOUAN	Parcelle 22 à Neiz Vran à Kerlouan classée en zone NS dans le projet de PLUiH. Le propriétaire souhaite qu'au moins la maison soit classée en zone N et non NS, comme les autres habitations du secteur, afin de pouvoir en cas d'évènements accidentels (dégâts majeurs) le réhabiliter à l'identique.
DEMAT-M-097	Johan PUPUNAT 435 Aman-Ar-Rouz KERLOUAN	KERLOUAN	Doublon avec la 90 2 pièces jointes
Réponse CLCL : La demande pourrait être prise en compte, selon l'avis du cabinet d'avocats qui conseille la CLCL.			
Guisseny			
GUIS-R-004	Gwendolyn LANGONNE 11 rue de Béthanie 29880 GUISSENY	GUISSENY	Représentant l'indivision consorts LYVINEC pour les parcelles AS 872 et 715. La parcelle AS 872 précédemment classée 2 AUhc serait désormais classée en zone N, ce zonage est-il compatible avec un usage agricole ? L'implantation d'un verger est-il envisageable sur une telle zone ? Demande que la parcelle AS 872 reste classée en 2 AUhc, à minima qu'elle soit classée en zone A.
Réponse CLCL : Le maintien des parcelles en zone 2AUH est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation des espaces. Le classement en zone N apparaît plus cohérent qu'une zone A par rapport au zonage limitrophe. Par ailleurs, il n'est pas souhaité l'implantation d'un bâtiment agricole sur le site. Néanmoins, la création d'un verger est compatible avec le zonage N.			

DEMAT-M-064	Pascal LYVINEC	GUISSENY	Parcelle 872 Section AS - lieudit "Les quatre vents". Je suis propriétaire indivis de cette parcelle, projetée en un classement de zone naturelle. Jusqu'à il y a peu, la mairie envisageait d'y construire le collège Diwan d'où son classement en zone 2AU. Un classement en zone naturelle marquera la fin de toute possibilité de retour à une exploitation du terrain. En effet, nous avons un projet de plantation d'arbres à vocation cidricole. Je demande donc à ce que cette parcelle reste en zone 2AU, nous permettant d'envisager d'y construire à long terme. Sachant que Guissény est doté d'un assainissement collectif, l'impact d'une urbanisation de cette parcelle au regard de la proximité du littoral sera neutre car toutes les eaux usées seront dirigées vers une station de traitement. Cette parcelle est entourée de constructions. Le terrain rue du chanoine Rannou jouxtant cette parcelle a même été urbanisée il y a encore très peu d'années. Même avec une activité agro-forestière qui contribuera également au dynamisme économique sur la commune, le maintien en zone 2AU n'aura donc aucun impact écologique sur l'avenir de la commune.
Réponse CLCL : Le maintien de la parcelle en zone 2AU est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
Plounéour-Brignogan			
PLOUN-R-003	Pascal CORNIC 47 bis rue des Déportés 29260 LESNEVEN	PLOUNÉOUR BRIGNOGAN	Demande que la parcelle AM 76, classée en zone N du nouveau PLUiH soit classée en zone U ; plusieurs parcelles environnantes ont obtenu un permis d'aménager et sont construites.
Réponse CLCL : Le secteur concerné devrait être reclassé en zone U pour régulariser la situation, hormis pour les secteurs concernés par une zone humide			
DEMAT-@-046	Ronan BLANQUET/MF BONNET Avocat RENNES	PLOUNÉOUR BRIGNOGAN	La parcelle AE n°77 se situe non seulement en continuité du bourg (de l'agglomération de Brignogan Plages), mais également du village de Terre du Pont, identifié par le SCOT du Pays de Brest ; la parcelle AE n°77 est dépourvue de lien avec la zone de loisirs, se situe à proximité des réseaux et devrait être rattachée à la zone UHd adjacente.
Réponse CLCL : La CLCL souhaite maintenir la vocation de loisirs sur cette parcelle, afin de préserver un potentiel de développement de la zone existante dans le futur. À noter que le rattachement à la zone UHd ne serait pas compatible avec les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
DEMAT-@-079	Ronan BLANQUET/Anne GUIVARC'H Avocat à Rennes	PLOUNÉOUR BRIGNOGAN	Parcelle 203D 155, elle était en zone 2 AUH dans le PLU de Plounéour-Trez ; classée en zone N dans le projet de PLUiH, elle n'est pas concernée par une ZNIEFF de type II, elle ne fait pas partie des espaces naturels sensibles de la CLCL et elle n'est pas dans une zone humide. La parcelle est située au sein du village KERURUS (identifié comme tel dans le SCOT), depuis l'adoption de la loi ELAN en 2018, il convient d'analyser la loi littoral sous le prisme du SCOT. La parcelle est donc bien située dans l'enveloppe bâtie du village de KERURUS. Il est donc demandé que cette parcelle ne soit plus classée en zone N mais en zone U ou AU à vocation d'habitat, à titre subsidiaire, qu'elle soit rattachée à une zone dédiée aux "équipements sportifs ou de loisirs" (zone UI ou 1 AUL). PJ en annexe
Réponse CLCL : Le SCOT identifie le secteur "Kerurus / Kervillo" comme village exclusivement densifiable. La parcelle étant située en extension du village, la CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande.			
DEMAT-@-079	Ronan BLANQUET/Anne GUIVARC'H Avocat à Rennes	PLOUNÉOUR BRIGNOGAN	Il est demandé que la parcelle 203D 342 ne soit plus classée en zone N, mais rattachée à la zone UHd adjacente correspondant au village de KERURUS. Cette parcelle, classée en zone A dans le PLU de Plounéour-Trez, classée en zone N dans le projet de PLUiH, est en continuité du village de KERURUS, tel qu'identifié par le SCOT du Pays de Brest. La parcelle est à proximité immédiate des réseaux, notamment d'eau potable. PJ en annexe
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCOT (Kerurus est un village exclusivement densifiable).			
DEMAT-@-083	Yves NOEL 350 route de Kerozal 29670 TAULE	PLOUNÉOUR BRIGNOGAN	Indivision NOEL (Yves, André et Anne-Marie), propriétaires des parcelles D 177 et 171 en zone N du projet de PLUiH. La parcelle 171 était en zone 1 AUHd, son exclusion de la zone urbanisable est sans fondement car elle est contiguë à la zone urbanisée, deux terrains limitrophes (169 et 170) ont été construits. Cette parcelle pourrait bénéficier de la loi ALUR visant à encourager la densification résidentielle, pour pallier le manque de logements locatifs particulièrement ressenti sur notre commune. Il est donc demandé à ce que la parcelle D 171 soit à nouveau constructible. PJ en annexe
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCOT (Kerurus est un village exclusivement densifiable).			
DEMAT-@-084	Yves NOEL 350 route de Kerozal 29670 TAULE	PLOUNÉOUR BRIGNOGAN	Indivision NOEL (Yves, André et Anne-Marie), propriétaires des parcelles D 178 et 179, qui étaient en zone 2 AUH avant le projet de PLUiH et sont maintenant en zone N du PLUiH. Trop petites pour être viables pour l'agriculture, elles sont enclavées et entourées de constructions. Elles pourraient bénéficier des dispositions de la loi ALUR visant à encourager la densification résidentielle pour pallier au manque de logements locatifs sur la commune, PJ en annexe
Réponse CLCL : La parcelle D179 est classée constructible dans le PLUiH car d'ores et déjà bâtie. Concernant la parcelle D178, la CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCOT (Kerurus est un village exclusivement densifiable).			
PLOUN-C-010	Marie-Louise CAVAREC 3 rue Prat Podic 29200 BREST	PLOUNÉOUR BRIGNOGAN	Suite à la requête de Maître BLANQUET du 23/02/2024 contribution 54 Parcelle D 1466, autrefois constructible, classée en zone N, demande à ce qu'elle soit rattachée à la zone de loisir, située à la limite du terrain pour pouvoir changer le mobil-home installé depuis 1982 avec compteurs d'eau et électrique. Argumentaire : loi ELAN, car parcelle entourée de maisons et fait partie d'un quartier ; ne se situe pas dans la zone des 100 m. de la loi littorale.
Réponse CLCL : Après avis du cabinet d'avocats conseillant la CLCL, il pourrait être proposé de reclasser la parcelle en zone NI pour correspondre à la vocation de la zone mais pour autant le remplacement de mobil-home s'apparentant à une construction reste interdite au regard de la loi littoral.			

DEMAT-@-114	Francoise et Yann MOBIHAN 38 allée des jonquilles 29260 LE FOLGOET	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Parcelle AM 143 Doc1 : argumentaire : acquisition d'une parcelle à Brignogan en 2020, avec l'intention de construire à l'avenir (zonage 1AUhb au PLU). Des difficultés d'accès au terrain, car propriétaire d'une largeur de 2,81 m pour l'accès au terrain. Le projet avorté de lotissement et d'agrandissement d'école publique sur les parcelles AM 22-39-37-36-45 aurait facilité l'accès à notre terrain. L'accès nous a été refusé par la parcelle AM 142. Un accord de principe a été trouvé avec notre voisine, Madame Paule RIGAUD, demeurant au 23 rue des écoles, pour accéder à notre parcelle par son terrain (servitude de passage), avec pour contrepartie de lui céder une partie de notre parcelle. Une correction du classement de la parcelle est demandée pour permettre l'utilisation optimale de l'espace. Passer la totalité de ce terrain en zone naturelle est très arbitraire. Nous constatons que sur le projet de PLUi H, de nombreuses parcelles sont découpées, avec une partie en zone U et l'autre en zone A ou N. (plusieurs exemples cités). Proposition : historiquement, les parcelles 713, 336 et 337 sont devenues en partie la parcelle AM 143 (voir fond cadastral utilisé pour le classement PDA du Calvaire de PONT AR GROAS). Laisser la parcelle au Nord en zone urbanisable, dans la continuité de l'agglomération existante (cf schéma joint). Nous répondons à plusieurs critères de souhaits de développement sur votre commune, au PADD et à la loi de « Solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000. Je suis originaire de PLOUNEOUR TREZ et souhaite un retour proche de la mer et de mes parents. Nous ne souhaitons pas obtenir le droit de construire sur cette parcelle dans un but lucratif, nous souhaitons conserver la maison actuelle, une maison de caractère de 36 m ² , dans laquelle nous pourrions aménager une location saisonnière ou à l'année et dans le terrain, nous souhaitons y construire notre résidence principale. Nous demandons à ce que la CLCL revoit le classement de la parcelle Section AM 143, dont nous sommes propriétaires, en Zone naturelle, en partie, et en zone UH « zone urbaine à vocation d'habitat ». Doc2 : Certificat d'urbanisme 2020.
-------------	--	---------------------	---

Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces. Il est précisé que le secteur est également intégré au périmètre délimité des abords. La zone 2AUH envisagée à proximité pourrait être supprimée pour cette raison suite à l'avis formulé par l'Etat. À noter que l'extension de l'habitation existante est possible, ainsi que la création d'annexe (dans le respect des dispositions du règlement).

LESNEVEN

DEMAT-M-035	Rodolphe et Karl BERNARD	LESNEVEN	Propriétaires indivis des parcelles BA 138 et 140 sur la commune de Lesneven, en zone N du PLU actuel. Les parcelles étaient constructibles avant le PLU et certaines sont urbanisées (parcelles 104-106 et 125 à 136), le PLUiH projette de classer l'ensemble des parcelles en zone N. Le classement des parcelles BA 138 et 140 en zone U est demandé. Sur demande des services de l'urbanisme, à l'époque une bande de 8 mètres de large a été conservée entre les parcelles 104 et 106, afin de laisser les parcelles accessibles en vue d'une urbanisation future. Elles sont situées à proximité immédiate de la dernière tranche de la coulée verte, en effet les prairies qui accueilleront cette dernière tranche sont en cours de cession de la part des indivis à la commune. Ces deux parcelles sont susceptibles de répondre au classement en zone U au titre de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme. Elles sont proches de secteurs déjà urbanisés ou en voie d'urbanisation et elles sont desservies par l'ensemble des réseaux nécessaires à leur urbanisation. Un projet d'aménager un lotissement de 16 lots sur ces parcelles est en cours, avec une insertion paysgère et le maintien d'espaces verts. Les linéaires bocagers à préserver au sein des parcelles d'assiette du projet et identifiés dans le règlement graphique du PLUiH sont inexistantes sur les terrains, De plus d'autres projets de lotissement sont en cours à proximité de ces terrains.
-------------	--------------------------	----------	--

Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.

DEMAT-M-034	Rodolphe et Karl BERNARD	LESNEVEN	Propriétaires indivis des parcelles BA 40-41-42 à Lesneven, actuellement en zone Uhc du PLU, devant être classées en zone N du PLUiH. Ils demandent la suppression en zone N et émettent une réserve tendant à la suppression de ce classement irrégulier ; ils ont un projet d'aménager un lotissement de 4 lots sur ces parcelles, dont une est déjà partiellement bâtie. Par une décision expresse en date du 14/09/2023, un certificat d'urbanisme informatif a été accordé, les dispositions du classement et du règlement de la zone Uhc sont donc cristallisés sur ces parcelles pour une période de 18 mois, le lotissement projeté peut donc être réalisé. Les parcelles BA 40-41-42 sont situées au sein d'un espace urbanisé et d'un secteur desservi par des réseaux et donc pas situées dans un secteur à caractère naturel. Elles satisfont pleinement aux conditions posées par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, d'où l'incongruité de leur classement en zone N. PJ en annexe
-------------	--------------------------	----------	---

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette demande. Elle ne remet pas en cause l'équilibre général du projet, ni en terme d'objectif de constructions neuves, ni en terme de consommation des espaces (environ 1550m²).

ZONAGE A

LESNEVEN

CLCL-R-001	Marie ABALLEA (Autret)	LESNEVEN	Demande la constructibilité des parcelles BB 35/36/37/41/43
Réponse CLCL : La demande est contraire à la philosophie du projet, qui priorise le renforcement des centralités et évite l'éparpillement des constructions neuves dans le milieu rural.			
LESN-C-003	Olivier et Nadine SPARFEL	LESNEVEN	Propriétaires depuis 2012 des parcelles AY 82-83, qui étaient constructibles. Le PLU les classe en zone A, une parcelle a été construite, l'autre devait faire l'objet d'une division permettant d'assurer un

	29260 LESNEVEN		patrimoine à leurs enfants. Le prix du m ² en zone A n'est pas le même qu'en zone urbanisable. Il est demandé le maintien des parcelles en zone constructible.
Réponse CLCL : La demande est contraire à la philosophie du projet, qui priorise le renforcement des centralités et évite l'éparpillement des constructions neuves dans le milieu rural.			
LE FOLGOET			
CLCL-R-008	Joseph BORGNE PORSPODER	LE FOLGOET	Demande que la parcelle WC 61 soit placée dans la ZA de Kervadeza, demande la délibération de déclassement.
Réponse CLCL : La demande est contraire au choix de la CLCL en matière de développement des zones d'activités. Afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces, la CLCL a priorisé les possibilités d'extension sur les ZAE jugées "stratégiques". Pour les ZAE d'intérêt local (dont la zone de Kerduff fait partie), la priorité a été donnée aux communes situées au nord du territoire pour "réduire le déséquilibre entre le nord et le sud du territoire" (objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).			
CLCL-R-008	Joseph BORGNE PORSPODER	LE FOLGOET	demande le classement en constructible de la parcelle WB49, refus lors d'une précédente demande, mais nouvelle maison construite dans le secteur depuis.
Réponse CLCL : La demande est contraire à la philosophie du projet, qui priorise le renforcement des centralités et évite l'éparpillement des constructions neuves dans le milieu rural.			
CLCL-R-014	Louis CORRE 15 rue du Château d'eau LE FOLGOET	LE FOLGOET	Propriétaire de la parcelle AD 234 en zone 2 AUS du PLUiH, était auparavant en zone UHD, demande le maintien de la parcelle dans ce zonage.
Réponse CLCL : La CLCL souhaite que ce secteur, situé au cœur de l'agglomération formée par les centres du Folgoët et de Lesneven, soit destiné à l'aménagement d'équipements d'intérêt intercommunal. Il est précisé que contrairement à ce qui est indiqué dans la remarque, la parcelle est classée en zone 1AUL dans le PLU.			
DEMAT-@-108	Anonyme	LE FOLGOET	Pourquoi passer en agricole des secteurs déjà urbanisés (WC186, WC278), dents creuses non exploitables enclavées, alors que la loi Zan demandera de densifier sur des secteurs déjà urbanisés, de même parcelle W173 route de Lanharvily ?
Réponse CLCL : La CLCL a formulé, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'orientation de prioriser la densification des bourgs et non des hameaux localisés en milieu rural.			
GUISSENY			
GUIS-C-002	Helen TREHORET LANVIAN guisseny	GUISSENY	Achat des parcelles 251 et 252 LANVIAN en décembre 2023 zonées UE (indiqué dans acte notarial) pour créer une entreprise de kayak, sans contrainte. Le bâtiment et la propriété étaient une entreprise auparavant, n'a jamais été une ferme. Estime injuste quand de nombreux terrains A sont ouverts à la construction ; demande de rétablir le zonage UE sur 251 et 252.
Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation, qui ne remet pas en cause l'équilibre général du projet.			
GUIS-R-005	François CABON 4 rue Per Jakez Hélias 29260 LESNEVEN	GUISSENY	Propriétaire de la parcelle C 514 en zone A du PLUi, alors qu'elle était en zone UHb à l'achat. Elle ne sera jamais exploitée par un agriculteur, trop petite, entourée de routes et de maisons, elle est desservie par l'eau et l'électricité. Demande le maintien en zone UHb.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui ne permet pas de respecter pas les principes de la Loi littoral et est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).			
KERLOUAN			
DEMAT-@-007	Erwan COAT 22 rue des Noes 22 Lancieux	KERLOUAN	CU0290912300818 voudrait récupérer son investissement, terrain anciennement constructible à Lanhir > spoliation.
DEMAT-@-008	Erwan COAT 22 rue des Noes 22 Lancieux	KERLOUAN	COMPLEMENT DEMAT-@-007, CU refusé en pièce jointe.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCoT (Lanhir est un village exclusivement densifiable).			
KERLO-C-001	Yvonne ROUE 11 rue des Cerisiers KERLOUAN	KERLOUAN	Parcelles D 934 et 1469, demande de constructibilité pour faire 4 lots pour les 4 enfants (plan joint), réseaux et constructions existantes à proximité.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
DEMAT-M-023	Erwan COAT	KERLOUAN	Lieu-dit Mechou Mentévelé, Lanhir, Kerlouan. Juste pour votre information, ma dernière demande de CU à Kerlouan et le recours gracieux. Pj : Courrier Recours gracieux
DEMAT-M-024	Erwan COAT	KERLOUAN	Complément DEMAT-M-23 Pj : demandes successives de certificats d'urbanisme et recours
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCoT (Lanhir est un village exclusivement densifiable).			
DEMAT-M-036	Aude LOISELET 109 rue Tristan Bernard 72000 LE MANS	KERLOUAN	Demande que les parcelles cadastrées D 108-109 et 111 sur la commune de Kerlouan au lieu-dit "Menmeur" soient requalifiées en terrains constructibles, plusieurs constructions étant déjà présentes sur des terrains adjacents.

Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui ne permet pas de respecter pas les principes de la Loi littoral et est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).			
DEMAT-@-086	Yvon et Sylvie PENNORS 555 rte de Guisseny KERLOUAN	KERLOUAN	Indivision parcelles F337 (maison), F336 jardin, F338, 339, 340, terrain situé en dent creuse (photo), en bordure de la D10 desservies par les réseaux. Demandent que ce terrain soit reclassé comme terrain constructible, à un moment où les terrains constructibles sont rares sur la commune et où la démographie de Kerlouan est en baisse, nous pensons que ce terrain constituerait une bonne opportunité pour la construction d'au minimum 2 maisons d'habitation.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui ne permet pas de respecter pas les principes de la Loi littoral et est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).			
KERLO-R-004	Hélène ROUDAULT Keribert GUISSENY	KERLOUAN	Parcelle E1964 : souhaite que cette parcelle devienne constructible, difficilement exploitable du fait de sa taille et de la proximité des maisons (traitements impossibles), terrain intéressant : proche du bourg et de la zone artisanale de Lanveur, CUMA employeur pour la saison de récolte des endives.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces. Il n'est par ailleurs pas souhaité d'extension de l'urbanisation dans ce secteur du bourg.			
KERLO-R-006	Catherine ABGUILLERM 185 rte de la pointe KERLOUAN	KERLOUAN	Souhaite que la parcelle B1724 soit constructible : maisons de part et d'autre, proximité école, dent creuse, assainissement et enfouissement des réseaux, non inondable, desservie par route communale, au bord de la zone SDU village du Tréos zone constructible
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui ne permet pas de respecter pas les principes de la Loi littoral et est incompatible avec les orientations du SCoT (parcelle en extension d'un secteur déjà urbanisé).			
KERLO-R-007	Catherine ABGUILLERM 185 rte de la pointe KERLOUAN	KERLOUAN	Souhaite que les parcelles A674, 676 et 2371 soient constructibles : maisons de part et d'autre, dent creuse, assainissement et enfouissement des réseaux, non inondable, desservie par route communale.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui ne permet pas de respecter pas les principes de la Loi littoral et est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).			
DEMAT-@-094	dominique VOURCH Mez yar PLOURIN	KERLOUAN	Propriétaire de la parcelle agricole D609, nous faisons une demande de rattachement à la zone UHD
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCoT (Le Croazou est un village exclusivement densifiable).			
DEMAT-@-132	Jean ADAM Kerbrat-Locmaria 29860 PLABENNEC	KERLOUAN	Parcelle A83 ou A1799, sur la commune de Kerlouan (cf extrait de carte joint en annexe), elle se trouve en zone agricole du projet de PLUiH ; se situant dans une zone urbanisée, elle ne présente aucun intérêt agronomique ni biologique. Pour avoir assisté à la présentation du PAS (Plan Aménagement Stratégique) du SCoT modernisé du Pays de Brest, pour une approbation fin 2025, début 2026, je pense que le travail d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés sur le territoire de la CLCL n'a pas été effectué en toute impartialité. Par voie de conséquence, ce SCoT exécutoire du Pays de Brest a perdu sa cohérence, puisque les règles sont différentes selon les territoires qu'il couvre. Il incombera à ce SCoT de délimiter précisément et en toute objectivité les Agglomérations, les Villages et les Secteurs Déjà Urbanisés pour correspondre à l'esprit de la loi Littoral et aux dispositions de la Loi ÉLAN, permettant de densifier l'enveloppe du bâti contribuant ainsi à la lutte du mitage foncier en commune littorale. Étant donné que cette erreur d'appréciation manifeste semble incomber aux élus de la CLCL (correspondants auprès du Pôle Métropolitain), je ne souscris pas au projet du PLUiH. Il me semble inconcevable que ce PLUiH puisse s'appliquer, alors même que le volet littoral n'a pas été correctement traité en 2019 au sein de la CLCL. M. ADAM a mis en pièce jointe le recours gracieux qu'il a fait le 11/08/2021 auprès du maire de KERLOUAN suite à un certificat d'urbanisme négatif. Il demande au Maire de procéder à une modification simplifiée du PLU 2017 avant le 31/12/2017. IL souhaite que sa parcelle devienne constructible.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale). La méthodologie utilisée pour identifier les villages et les SDU a été élaborée par le Pays de Brest et l'ensemble des secteurs ressorti de l'analyse a été confronté à la lecture juridique du cabinet d'avocats LGP.			
CLCL-C-017	Jacques BILLANT 8 route de Quimper 29460 DAOULAS	KERLOUAN	Pour les consorts BILLANT : propriétaires d'un terrain cadastré AH 17 (anciennement 11521), en situation de « dent creuse » dans une zone urbanisée. Il est compatible pour un assainissement. La zone est viabilisée à l'entrée par le chemin des Mouettes. La loi littorale n°176, proposée par Monsieur le sénateur BAS, préconise un amendement d'assouplissement pour le comblement des dents creuses situées à plus de 100 mètres du bord de côte. La loi ELAN a été votée fin de l'année 2021 en ce sens. Est joint un extrait cadastral. La parcelle est en zone N.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).			
PLOUDANIEL			
PLOUD-R-001	Indivision VINCOT Pen ar ru Ploudaniel	PLOUDANIEL	Demande que la parcelle ZK 586 et une partie de la ZK448 passent de zonage A en 2AUh et que la partie de la parcelle 448 zonée EAUh passe en 1AUh. Terrains artificialisés par d'anciens poulaillers démolis à la demande de la mairie pour urbaniser. L'installation d'un parc photovoltaïque est-il envisageable ? Plan joint

Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
PLOUD-R-002	Yves SIMON- Danielle CASTEL N° 10 Le Parcou	PLOUDANIEL	Demande constructibilité parcelle ZD0169 (anciennement 1AUHc) Propriétaires parcelles ZD 217-218-169 Courrier et plans en pj
Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation (qui s'apparente à une demande de division parcellaire) qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet. Afin d'assurer un accès à la parcelle n°169, une portion de la parcelle limitrophe n°170 pourrait également être classée en zone UH.			
PLOUD-R-003	Christelle HERRY 33 Penfrat Ploudaniel	PLOUDANIEL	Demande qu'une partie de la parcelle YD87 soit classée constructible, afin que sa fille puisse construire sur ce terrain gardé pour elle et son frère, tous les réseaux passent en bordure du terrain. Plan joint.
Réponse CLCL : La demande est contraire à la philosophie du projet qui priorise les constructions neuves dans les centralités. Pour respecter cette ambition, il n'est pas souhaité d'extension de l'urbanisation sur ce secteur.			
PLOUD-R-005	Maurice TANGUY Le parcou Ploudaniel	PLOUDANIEL	Demande la constructibilité d'une partie de la parcelle ZD200. Problème d'exploitation de cette partie enclavée dans des habitations, remarques, pétition (citée Kerhuella): bruit, traitements, plan en pièce jointe.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
PLOUD-R-006	M. FAVE Kergueeon PLOUDANIEL	PLOUDANIEL	Appel téléphonique, demande la constructibilité pour la parcelle ZL316 1500m ² , zonée A, desservie par les réseaux (partage familial).
Réponse CLCL : La parcelle est située à proximité d'une exploitation agricole. La CLCL considère que ce n'est pas un secteur prioritaire pour l'implantation de nouvelles habitations, notamment au regard des objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
DEMAT-@-010	M. FAVE Kergueeon PLOUDANIEL	PLOUDANIEL	Complément PLOUD-R-006, pense se trouver dans le cas 1.3 L'OAP thématique densification spontanée ; dent creuse densification de la construction ; la viabilisation ne pose aucun problème, eau électricité assainissement sont présents en limite de terrain. «Seul un changement d'affectation en zone constructible peut me permettre de sortir de cette impasse". pièces jointes plans.
Réponse CLCL : La parcelle est située à proximité d'une exploitation agricole. La CLCL considère que ce n'est pas un secteur prioritaire pour l'implantation de nouvelles habitations, notamment au regard des objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
PLOUD-R-009	Jean SIMON Lesval Ploudaniel	PLOUDANIEL	Demande que la limite Nord de la zone N soit repoussée au nord à la limite de la prairie.
Réponse CLCL : L'observation formulée ne permet pas de localiser la demande. La CLCL est dans l'impossibilité d'apporter une réponse à cette observation.			
PLOUD-R-010	Marie-Hélène ROUMIER 104 Kerintic Ploudaniel	PLOUDANIEL	Parcelle A350, enclavée entre plusieurs constructions (5 maisons), impossible à cultiver. Demande à rattacher cette zone à celle de Kervillard
Réponse CLCL : La demande est contraire à la philosophie du projet, qui priorise le renforcement des centralités et évite l'éparpillement des constructions neuves dans le milieu rural.			
DEMAT-@-067	Marie-Thérèse CASTEL (épouse POPLUMONT) 5, rue St Exupéry 29260 LESNEVEN	PLOUDANIEL	Parcelle ZD165 La zone du Parcou Gorrekear est classée 2AUE, je ne comprends pas pourquoi la parcelle en est exclue. Située pourtant à l'intersection de 2 zones classées 2AUE, elle fait figure d'enclave dans cette zone, sans raison d'être (la prolongation en ligne droite de la limite de la zone actuelle, à partir de la RD n°32, se révèle plus logique et apporterait ainsi une unité plus naturelle à cette zone). Je réclame donc le classement de cette parcelle en zone 2AUE. À noter que cette parcelle et la ferme (qui a cessé son activité) se trouvent séparées par une rangée d'arbustes. J'ai le sentiment d'être vraiment lésée dans cette affaire.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
DEMAT-@-068	Marie-Thérèse CASTEL	PLOUDANIEL	DOUBLON @67
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
PLOUD-R-011	Jean SIMON Lesgall Ploudaniel	PLOUDANIEL	Complément à PLOUD-R-009 Précise que sa fosse à purin se trouve en zone N. Demande à repousser limite entre zone N et A en bordure de prairie, en continuité avec les bois, comme le reste du quartier.
Réponse CLCL : L'observation formulée ne permet pas de localiser la demande. La CLCL est dans l'impossibilité d'apporter une réponse à cette observation.			
CLCL-R-010	Bernard ROUMIER PLOUDANIEL	PLOUDANIEL	Demande que les parcelles 350 et 189 redeviennent constructibles.
Réponse CLCL : L'observation formulée ne permet pas de localiser la demande. La CLCL est dans l'impossibilité d'apporter une réponse à cette observation.			
PLOUD-C-006	Garage de LAMMARC'H Agent RENAULT Daniel TREGUIER 29260 PLOUDANIEL	PLOUDANIEL	Demande la classification des parcelles ZL344 et ZP286 (propriété de M. et Mme TREGUIER) en zone constructible et d'y rajouter une partie de la parcelle 304 (en négociation d'acquisition avec Mrs LE ROY), ceci afin de réaliser une extension du bâtiment appartenant à la Sarl Garage de Lammarc'h, ce qui permettra d'améliorer l'outil de travail : qualité de travail pour notre personnel, respect de l'environnement. Plan joint.

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet et assure le maintien d'une activité économique sur le territoire. Il pourrait être envisagée une extension de la zone d'environ 1000 m².			
PLOUD-R-011	Jean SIMON	PLOUDANIEL	En complément de la R9 Précise que le hangar est en partie en zone verte et la fosse à purin totalement ; il demande que la zone verte soit mise à la limite de la prairie comme le reste du quartier.
Réponse CLCL : L'observation formulée ne permet pas de localiser la demande. La CLCL est dans l'impossibilité d'apporter une réponse à cette observation.			
DEMAT-@-117	RIVOALLON Pour le GFR de BODEILLO Rue Mermoz 29430 PLOUESCAT	PLOUDANIEL	Le GFR de Bodeillo, propriétaire de la parcelle ZD 110, vient de faire réaliser une division de cette parcelle sur une surface de 80 m x 150 m, afin que la CLCL puisse porter son projet d'aire permanente d'accueil temporaire des gens du voyage. Néanmoins, au moment du bornage en novembre 2023, nous avons convenu de laisser un passage de 10 mètres de large le long de la haie, afin de permettre un accès au reste de la propriété et faciliter l'entretien de l'espace boisé. Il semblerait opportun de mettre en cohérence le zonage avec la réalité du bornage effectué.
Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte la remarque et adapté le périmètre de la zone destinée à l'aire permanente d'accueil temporaire des gens du voyage.			
DEMAT-@-118	RIVOALLON pour le GFR de BODEILLO Rue Mermoz 29430 PLOUESCAT	PLOUDANIEL	Doublon de la 117
Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte la remarque et adapté le périmètre de la zone destinée à l'aire permanente d'accueil temporaire des gens du voyage.			
DEMAT-@-133	Françoise HERNOT Langouron 29260 PLOUDANIEL	PLOUDANIEL	La parcelle 53B (lieu-dit kerintic) classée en constructible passerait en agricole. Les parcelles attenantes 280 et 279 restent elles, constructibles. Demande que cette parcelle 53B demeure constructible dans la continuité des parcelles 279 et 280. Un chemin peut être créé afin de construire une habitation à l'arrière de la maison existante. Un plan a été joint
Réponse CLCL : La demande est contraire à la philosophie du projet qui priorise les constructions neuves dans les centralités. Pour respecter cette ambition, il n'est pas souhaité d'extension de l'urbanisation sur ce secteur.			
DEMAT-@-134	ANONYME	PLOUDANIEL	La parcelle 53 a (lieu-dit Kerintic) aujourd'hui constructible ne le serait plus dans le nouveau PLUI. Cette parcelle est enclavée entre trois habitations et n'a pas une surface suffisante pour intéresser un agriculteur. En restant constructible, elle entre bien dans les objectifs du nouveau PLUI qui est de regrouper les habitations.
Réponse CLCL : La demande est contraire à la philosophie du projet qui priorise les constructions neuves dans les centralités. Pour respecter cette ambition, il n'est pas souhaité d'extension de l'urbanisation sur ce secteur.			
PLOUIDER			
PLOUI-R-001	Didier UGUEN 3 Kergoat PLOUIDER	PLOUIDER	Demande qu'une partie de la parcelle AB206 (500m ²) soit constructible (plan joint).
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
PLOUI-R-004	Anne-Marie LE BORGNE 205 Lesvern 29260 SAINT-FREGANT	PLOUIDER	Propriétaire des parcelles AB 2 et AB 137, demande qu'une partie de la parcelle AB 2 soit à nouveau constructible comme elle était dans l'ancien PLU, la parcelle AB 137 étant un emplacement réservé (20) pour l'accès à la parcelle AB 2. En aucun cas, je ne céderai une parcelle pour permettre l'accès à la parcelle AB 239 contiguë à mon terrain.
Réponse CLCL : La CLCL pourrait répondre favorablement à la demande. Afin d'assurer un accès à la parcelle AB239, la CLCL pourrait augmenter d'environ 1200 m² la zone 2AUH sur la partie sud de la parcelle AB2.			
PLOUN-R-015	Jean-Pierre MORVAN 14 Kéréval Plounéour	PLOUIDER	Plouider : Kermabon-Parcelle A0893 – Possibilité mettre un assainissement pour une maison existante en zone A Sur Plouider, mettre la zone de (Boulvaz?) déjà construite en partie. Faire un lotissement pour les jeunes pour garder l'école ouverte
Réponse CLCL : La création d'un assainissement individuel pour une habitation existante en zone A est possible dans le respect de la législation en vigueur. La CLCL précise que la Commune est engagée dans l'augmentation de son parc de logements pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages.			
PLOUNEOUR BRIGNOGAN			
CLCL-R-003	André MORIZUR 89 rue Sévellec Landerneau	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Permis d'aménager sur AM 177/178/179 du 10 mai 2021, parcelle classée A demande s'il est possible de construire sur la parcelle AM 177 ou de la vendre en terrain constructible
Réponse CLCL : Le secteur concerné pourrait être reclassé en zone U pour régulariser la situation.			
CLCL-C-001	Hubert GRALL	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Demande que la parcelle AL 90 classée en zone agricole dans le PLUiH soit à nouveau constructible, car en pleine zone urbanisée et terrain viabilisé.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de ne pas surcalibrer le document en matière de constructions neuves sur la commune.			

CLCL-C-008	Adrien MORVAN Prat ar Ber PLOUENOUR	PLOUENOUR BRIGNOGAN	Copropriétaire parcelle AB166,(terrain familial, cultivé par son père); démarches auprès de M. le Maire et service urbanisme depuis 2019, pour le reclassement d'une partie de cette parcelle de N en U. Fin 2022, il est proposé un élargissement de la zone constructible derrière le presbytère, en alignement avec une partie de la parcelle AB166 (plan joint) ; la zone derrière le presbytère est rendue constructible, mais pas la continuité sur la partie haute de mon terrain (600 à 800m²), situé à 100m de la mairie. Originaire de Plouneour, j'ai choisi de revenir y vivre, emploi à Landerneau, engagement associatif sur la commune, participation à la redynamisation et rajeunissement du centre bourg.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
PLOUN-R-002	Daniel LE MOUËL 2 rue Traverse 29890 PLOUENOUR-TREZ	PLOUENOUR BRIGNOGAN	Demande que les parcelles référencées D 2067 et D 1746 en zone A du nouveau PLUiH soient reclassées en zone Uhd, PJ en annexe.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande. Les parcelles sont situées hors du village de Kerurus / Kervillo identifié par le SCoT et ne peuvent être constructibles. Néanmoins, elles ne présentent pas les caractéristiques d'une zone A ou N. Puisque le secteur "Le Menhir" n'est pas qualifié d'agglomération ou de village dans le SCoT, un zonage U inconstructible pourrait être proposé. Le cabinet d'avocats qui conseille la CLCL considère qu'il s'agit de la solution la plus sûre juridiquement.			
PLOUN-C-003	Indivision NOEL	PLOUENOUR BRIGNOGAN	Kerurus 179 et 171, non intégrées à la zone U, alors qu'un permis d'aménager a été attribué sur les 2 parcelles.
Réponse CLCL : La CLCL précise qu'il n'existe pas de permis d'aménager sur les parcelles D179 et D171. La parcelle D179 est déjà bâti et intégré à la zone UH du PLUiH.			
PLOUN-C-003	Indivision NOEL	PLOUENOUR BRIGNOGAN	Kerurus : parcelles 177 et 178 sont sorties de la zone urbanisable, alors que nous avons autorisé le passage d'une ligne électrique enfouie
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCoT (Kerurus est un village exclusivement densifiable).			
DEMAT-@-028	Anthony LE HOUX 98 route de Pelleuz PLOUENOUR	PLOUENOUR BRIGNOGAN	Sur une zone « agricole à protéger », peut-on envisager une annexe sur la parcelle pour une activité professionnelle ne recevant pas de public (artisanat) ? Peut-on faire de la location courte ou longue durée sur ce type de zone ?
Réponse CLCL : Le règlement écrit n'autorise pas l'implantation des nouvelles activités artisanales en zone A. Le type de location autorisé n'est pas réglementé dans un PLUiH.			
DEMAT-@-029	Sandrine GRIGNOU 69 route de Porz Ar Vir 29890 PLOUENOUR TREZ	PLOUENOUR BRIGNOGAN	Les parcelles n° 195 et 194 où nous habitons se trouvent amputées de moitié à raison de 1000 m² d'après la photo du plan et donc mise en zone Uhd ??? Zone agricole, le découpage est contesté et demande que la partie du terrain mise en zone agricole soit rendue à nouveau constructible, afin que leurs deux enfants puissent y construire chacun une maison.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCoT (Kerurus est un village exclusivement densifiable).			
DEMAT-M-030	Sandrine GRIGNOU 69 route de Porz Ar Vir 29890 PLOUENOUR TREZ	PLOUENOUR BRIGNOGAN	Doublon avec DEMAT-@-029
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCoT (Kerurus est un village exclusivement densifiable).			
DEMAT-M-031	Pierre ABIVEN 30 rue Georges Rouault 29200 BREST	PLOUENOUR BRIGNOGAN	La parcelle cadastrée D440, aujourd'hui classée en zone UHD, doit passer en zone A. Demande le reclassement du terrain en zone constructible, des démarches ont été entreprises, pour obtenir un permis de construire, auprès de la mairie le 6/2/2023, le Spac a déclaré le projet conforme, courrier de la CLCL en date du 18/01/2023.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande. La parcelle est située hors du village de Kerurus / Kervillo identifié par le SCoT et ne peut être constructible. Néanmoins, elles ne présentent pas les caractéristiques d'une zone A ou N. Puisque le secteur "Le Menhir" n'est pas qualifié d'agglomération ou de village dans le SCoT, un zonage U inconstructible pourrait être proposé. Le cabinet d'avocats qui conseille la CLCL considère qu'il s'agit de la solution la plus sûre juridiquement.			
DEMAT-@-047	Ronan BLANQUET/ LE HIR Avocat RENNES	PLOUENOUR BRIGNOGAN	Agit pour le compte de Reine LE HIR, propriétaire PARCELLES 203AB123, 115, 110, classées A2023 au projet de PLUi ; sollicite le rattachement de ses parcelles 203 AB numéros 123, 115 et 110 à la zone UHd adjacente : situation en continuité d'une agglomération, dans une zone urbanisée, à proximité des réseaux, compte tenu des objectifs de production de logements et de réalisation des extensions urbaines en continuité du tissu urbain et à proximité des centralités. (courrier 9 pages, rappel Loi Elan, SCoT de BREST « Le SCoT considère l'intégralité des bourgs et certains centres historiques de communes ayant fusionné (PlouneourTrez et Brignogan-Plages à Plouneour-Brignogan-Plages), ..., comme des agglomérations. » parcelles situées en continuité de l'agglomération, ne correspondent pas aux critères du zonage A2023 ; 121 et 122 sont mitoyennes de l'OAP Créac'h ar beuz, rappel des objectifs du PADD3 inciter à la revitalisation des centres et des bourgs, extensions urbaines doivent s'envisager en continuité du tissu urbain, proche des centralités ; rappelle que le PLUiH ne consomme pas la totalité de l'enveloppe foncière prévue par le SCOT (rapport de présentation n°2 du projet de PLUiH, page 109), proximité des réseaux, 5 permis de construire délivrés à proximité (2021-2022))
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			

PLOUN-C-006	A.GRALL 79 rue Gal de Gaulle BRIGNOGAN	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Propriétaire parcelle B89-B90, Maman originaire de Brignogan, vie sociale active, a cédé en 2000 une partie du terrain à la mairie pour réfection de l'avenue C. de Gaulle avec contreparties : pose d'un solin en limite de propriété, sécurisation du carrefour, pose de 3 plots EDF pour garantir constructibilité des parcelles. S'étonne du zonage A au projet de PLUi, constituerait une rupture d'urbanisme, étant les seuls non constructible du secteur. Demande de corriger l'erreur en rendant les terrains constructibles
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de ne pas surcalibrer le document en matière de constructions neuves sur la commune.			
PLOUN-R-008	Patrick LE HIR Route de Peleuz – Plouneour-Trez 29890 Plouneour Trez	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	P98 du rapport de présentation, de nouveaux secteurs constructibles sont prévus en extension (7-8), alors que les terrains de ma mère AB123,110,115, enclavés dans une zone construite, sont zonés A au projet de PLUi ; demande zonage 2AU proposition achat 115 et 123 de P.GOULAOUIC en 2018.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces. Les secteurs retenus pour une urbanisation future ont fait l'objet d'une approche et d'une analyse harmonisée à l'échelle de la CLCL. Plusieurs critères ont été retenus pour évaluer l'opportunité d'urbanisation d'un secteur (cf. pages 32 et 33 du tome 3 du rapport de présentation). Les secteurs les plus vertueux au regard de la grille d'évaluation sont retenus pour le zonage « à urbaniser ». Les secteurs qui présentent le plus de contraintes sont écartés du scénario retenu par la commune.			
DEMAT-@-050	Michelle CANTELOUBE rue d'Auperie BORDEAUX	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Parcelles B826 et B830 Languéné sont classées en A dans le projet, alors qu'elles se situent dans la continuité de l'agglomération, secteur 1AUHD au PLU 2011, maintenant construit ; devraient être en Uhd, ainsi que toutes les parcelles 000 B703, 704, 911, 912, 913, 914, 1013, 824, 825, 827, 828, 829, 831, 832 et 833 à 836, parcelles 000 AK 94, 96, 101 et 102 (dispositions du PLU de 2011). Rien ne peut donc expliquer une telle classification de notre bien en zone agricole, si ce n'est, il pourrait être supposé, de « verdir » en pourcentage l'affectation des terres pour la nouvelle commune de PlouneourBrignogan-Plages. Cette mise en zone agricole crée, en outre, une certaine insécurité sur notre bien que nous ne pouvons accepter. Demande le retour au zonage U. courrier explicatif de 4 pages.
Réponse CLCL : La CLCL ne souhaite pas répondre favorablement à la demande afin de ne pas fragiliser juridiquement le projet. Il s'agit en effet d'un secteur urbain peu dense, relativement éloigné du bourg et marqué par une discontinuité par rapport à l'agglomération du fait de la présence d'une route.			
GUIS-R-003	Mathieu MONNIER 9 place Carnot 35300 FOUGERES	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Acquisition des parcelles AN 122 et AN 115 auprès de M. RENAMBOT Paul ; sur la parcelle 122 il y a une maison d'habitation en zone UHd, le reste de la parcelle est en zone A, je souhaiterais qu'une partie de la parcelle en zone A contiguë à la zone UHd devienne constructible en alignement avec la parcelle AN 125 qui est au-dessus.
Réponse CLCL : La CLCL ne souhaite pas d'extension urbaine sur cette partie du bourg. La CLCL note que le secteur est classé 2AUH dans le PLU et n'avait donc pas forcément vocation à devenir constructible.			
DEMAT-@-053	Daniel LE MOUËL 2 rue traverse 29890 Plouneour- Trez	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Parcelles D2067 et D1746 classées au Plan Local d'Urbanisme en Uhd. passage en zone A, suscite légitimement mon inquiétude quant à mes droits, ainsi que sur la valeur et l'utilisation de mon bien immobilier. Parcelles enclavées dans une zone urbanisée et totalement construites. Elles disposent en limite de propriété des réseaux EDF et EAU. Demande maintien en Uhd 1 doc joint : dont photo aérienne et plan cadastral.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande. Les parcelles sont situées hors du village de Kerurus / Kervillo identifié par le SCoT et ne peuvent être constructibles. Néanmoins, elles ne présentent pas les caractéristiques d'une zone A ou N. Puisque le secteur "Le Menhir" n'est pas qualifié d'agglomération ou de village dans le SCoT, un zonage U inconstructible pourrait être proposé. Le cabinet d'avocats qui conseille la CLCL considère qu'il s'agit de la solution la plus sûre juridiquement.			
DEMAT-@-055	Pol KERMARREC- CALVEZ 24 rue Daniel Stern 75015 Paris	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Parcelle AB 0341. Elle est actuellement constructible, mais apparaît comme non constructible dans le projet. Serait-il possible de modifier cet élément ? 2 pj : Extrait Plan Local d'Urbanisme et PLUi
DEMAT-@-062	Pol Kermarrec- Calvez 24 rue Daniel Stern 75015 Paris	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	DOUBLON de DEMAT-@-055
Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet et n'a pas d'impact sur la consommation foncière.			
DEMAT-@-061	Denis et Nathalie CORRE 81 route de porz ar vir 29890 PLOUNÉOUR BRIGNOGAN- PLAGES	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Parcelles D0193, 1314, 205 à Mechou Bihan à Plouneour Trez, situées en zone Uhd. Nous constatons que le projet du PLUi-H intercommunautaire modifie la surface constructible de nos 3 parcelles. Dans ce projet, la zone Uhd coupe nos parcelles sans respecter les limites parcellaires de la 193 et diminue considérablement la partie constructible des parcelles 205 et 1314. Ces 3 parcelles ont été achetées comme terrains constructibles. Nos 3 parcelles accueillent aujourd'hui une seule habitation sur 2996m ² et pourraient en accueillir 2 autres pour nos enfants, qui souhaiteraient y construire leurs résidences principales (BIMBY). Pour la zone Mechou Bihan, dans le PLUi, la zone Uhd respecte les limites parcellaires, pas pour notre propriété, ni celle de nos voisins pour les parcelles 194 et 195. Pourquoi un tel découpage arbitraire? Nous demandons donc le maintien en zone Uhd de nos parcelles comme elles le sont aujourd'hui. PJ : extrait Règlement graphique PLUiH
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCoT (Kerurus est un village exclusivement densifiable).			

DEMAT-@-071	Patrick KERMORGANT et Mme 48 rue Pen ar Guear 29820 BOHARS	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	AC 32 et 33, rue Hent Korn ar Gador, 29890 PLOUNEOUR-BRIGNOGAN-PLAGE Demande de bien vouloir maintenir notre maison en zone constructible et non en zone agricole à protéger, ce qui serait contraire aux dispositions prévues à la loi littorale et à la loi ELAN. PJ : 1 document il ne peut faire aucun doute, selon la loi Littorale et Elan, de la situation de notre maison dans ce qui doit être considéré comme le village de Porz-Pol (ou Pors Paol tel qu'orthographié au projet de PLUi-H de la CLCL Lesneven Côte des Légendes). Dans le cas présent, le regroupement ancien de maisons (plus d'une quarantaine) autour de la chapelle Pol, constitue sans nul doute, un village tel que reconnu au PLU établi pour la commune de Brignogan-Plages dès 2011, et qui devrait être réaffirmé aux nouveaux PADD et DOO du SCoT du pays de Brest en cours d'élaboration. Dans le nouveau projet de PLUi-H, notre bien se retrouve être placé en zone agricole (anciennement UHc), ce qui ne peut être admis. Demande de requalifier notre bien en zone urbanisée UHc ou à défaut UHd, afin que ce PLUiH se maintienne en conformité avec l'urbanisme régissant les communes littorales, et non en zone agricole à protéger.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).			
DEMAT-@-077	Franoise et Jeanne BODENNEC 233 route de Menbleis 29892 PLOUNEOUR-TREZ	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Propriétaire de la parcelle E 609 qui n'est plus constructible, alors que la parcelle contigüe E608 est constructible : une maison vient d'être construite en 2023 derrière la première maison sur le même terrain. Pourquoi la parcelle E 609 en bordure de route ne serait-elle plus constructible ? 2 PJ en annexe
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
DEMAT-@-079	Ronan BLANQUET/Anne GUIVARC'H Avocat à Rennes	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Il est demandé que la parcelle AP 78 ne soit plus en zone A mais en zone U ou AU à vocation d'habitat. Maître BLANQUET représente Mme Anne GUIVARC'H, propriétaire de la parcelle AP 78, qui était en zone UHd et qui passe en zone A dans le PLUiH. Il démontre en citant plusieurs cas de jurisprudence que le secteur dans lequel se trouve la parcelle de l'exposante comporte une densité et un nombre significatifs de constructions : il remplit les critères jurisprudentiels s'agissant de la qualification de village.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).			
DEMAT-@-082	Yves NOEL 350 route de Kerozal 29670 TAULE	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Propriétaire des parcelles B 425-426-427-430-489 classées en zone A du projet de PLUiH. Leur fils voudrait construire, soit sur la parcelle 427 ou sur la 425, sachant que la parcelle 426 est un chemin par lequel passe tous les réseaux EDF, téléphone, internet et surtout l'assainissement collectif ; en dernier lieu, il pourrait rénover une grange. Si aucune des solutions n'est possible, il faudra envisager de donner leur congé à des locataires qui occupent une maison leur appartenant et qui ne pourront plus se loger sur la commune, effet pervers du nouveau PLUiH. Demande que l'une des parcelles soit rendue constructible. PJ en annexe
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale). Néanmoins, s'il existe du patrimoine bâti (grange) sur le secteur répondant aux critères permettant d'envisager un changement de destination, la CLCL souhaiterait pouvoir l'identifier pour autoriser la création d'un logement.			
PLOUN-C-007	PoI KERMARREC-CALVEZ 24 rue Daniel Stern 75015 Paris	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Propriétaire de la parcelle AB 341 actuellement en zone Uhc et qui apparait comme non constructible dans le projet de PLUiH. Demande le changement de zonage de la parcelle en zone Uhc.
Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet et n'a pas d'impact sur la consommation foncière.			
KERLO-C-003	Charles CALVEZ 3 Prat-Meur 29260 PLOUIDER	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Propriétaire de la parcelle AB 100 qui était constructible, mais qui passe en zone agricole dans le projet de PLUiH. Elle est entourée de maisons et la commune prévoit la construction d'un lotissement sur les parcelles AB 89 et 95. Les réseaux passent autour du terrain. Pourquoi le terrain a-t-il été retiré de la zone constructible alors qu'il l'était dans l'ancien PLU ? Il ne pourra plus exploité compte tenu de la complexité des normes agricoles. Demande son reclassement en zone constructible.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces et de ne pas surcalibrer le document en matière de constructions neuves sur la commune.			
KERLO-C-004	Charles CALVEZ 3 Prat-Meur 29260 PLOUIDER	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Propriétaire en indivision de la parcelle A 92, qui était constructible et qui passe en zone A avec le projet de PLUiH. Autour de ce terrain passe tous les réseaux, la canalisation de la commune passe par ce terrain, autorisation consentie par l'ancien propriétaire à condition que la parcelle soit constructible, ce qui a été consenti. Cette parcelle ne pourra plus servir à l'agriculture. Demande pourquoi le terrain a été retiré de la zone constructible. Demande son reclassement en zone constructible.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces et de ne pas surcalibrer le document en matière de constructions neuves sur la commune.			
KERLO-C-006	Charles CALVEZ 3 Prat-Meur 29260 PLOUIDER	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Propriétaire en indivision de la parcelle AO 149, qui était constructible et qui devient agricole dans le PLUiH. Il est à côté de deux maisons et ne pourra plus être cultivé compte tenu des normes agricoles et du voisinage. Demande pourquoi son terrain n'est plus constructible et demande son reclassement en zone constructible.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, la parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbaine constructible de la centralité.			

PLOUN-R-014	Pierre GOURHANNIC Créach ar chland PLOUNEOUR B	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Parcelle D872 : demande qu'une partie de la parcelle située à côté du nouveau lotissement soit constructible.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
DEMAT-M-098	Anne et Patrick MORIZUR 92 Landrogan PLOUNEOUR B	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Parcelle 446 455 572, demande de passer en zone constructible.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).			
PLOUN-R-015	Jean-Pierre MORVAN 14 Kéréval Plounéour	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Plounéour : Parcelle E31 - Demande mettre parcelle en zone constructible.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de ne pas surcalibrer le document en matière de constructions neuves sur la commune.			
PLOUN-C-011	M. et Mme Louis ABIVEN 12 rue des capucines 29890 Plouneour-Brignogan-Plages	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Parcelle 1033 Balanogan Cette parcelle faisait partie d'une entité avec la parcelle 1034, sur laquelle nous avons construit un hangar et une petite maison. Les 2 parcelles étaient en zone Uhc. Elles sont en zone A dans votre projet, tout comme les parcelles 177, 178 et 179, qui leur font face et qui sont en cours de construction. Nous ne comprenons pas ce changement. De même le quartier de Treberre, entièrement construit est projeté en zone A. Nous avons un profond sentiment d'injustice et vous demandons de conserver ces parcelles en zone constructible. PJ : Extrait zonage antérieur, Extrait zonage PLUiH
Réponse CLCL : Le cabinet d'avocats qui conseille la CLCL a indiqué concernant ce secteur que le secteur de Treberé situé au Sud de la rue des Hortensias n'est pas en continuité avec l'agglomération. En effet, il existe toujours des parcelles non bâties côté Ouest de la route départementale et la voie de circulation marque également une rupture d'urbanisation. La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande afin de sécuriser juridiquement le PLUiH.			
CLCL-R-011	Bruno et Isabelle CORRE	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Demandent à ce que la parcelle D504 devienne constructible et parte de la zone agricole protégée
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).			
DEMAT-@-122	Morgane LABOUS Avocat 24 rue du Château 29200 BREST	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Agit en qualité de conseil pour Madame Audrey ROPARS et Monsieur Pierre ROUDAUT, propriétaires de plusieurs parcelles situées au 35 route du Menhir sur la commune de Plounéour-Brignogan ; elles sont identifiées sur la carte présentée dans le courrier page 2. Courrier de 9 pages justifiant la demande : que ces parcelles restent en zone UHd et ne soient pas classées en zone Agricole, ce qui n'est pas cohérent au regard des caractéristiques du secteur dans lequel se situent les parcelles. C'est un secteur urbanisé, le secteur de KERURUS (village), qui accueille aujourd'hui exclusivement des maisons individuelles. Il n'y a aucun champ ou zone agricole à proximité. En outre, les parcelles visées supportent déjà des habitations de taille importante et bénéficient de deux permis de construire délivrés en 2020. Elles sont desservies par une voie publique et par les réseaux d'eau, d'électricité et par l'assainissement collectif. Ce classement en zone A n'est pas non plus cohérent avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En effet, sur la carte figurant à la synthèse du PADD, le secteur concerné, KERURUS, est bien reconnu comme étant un secteur urbanisé, ayant vocation à voir se développer de petits logements individuels. Il n'est pas non plus compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Brest, qui précise, dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO), que le secteur de KERURUS visé a vocation à accueillir des opérations de densification au sein de la zone à urbaniser. Madame ROPARS et Monsieur ROUDAUT se sont vu opposer, en 2023, deux décisions de sursis à statuer par la suite de nouvelles demandes de permis de construire qu'ils avaient déposées auprès de la Commune. Des procédures sont en cours par devant le Tribunal Administratif de Rennes pour l'annulation de ces décisions. Dans le cadre de ces procédures, Madame ROPARS et Monsieur ROUDAUT relèvent l'illégalité du futur PLU pour les motifs précédemment évoqués.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande. Les parcelles sont situées hors du village de Kerurus / Kervillo identifié par le SCoT et ne peuvent être constructibles. Néanmoins, elles ne présentent pas les caractéristiques d'une zone A ou N. Puisque le secteur "Le Menhir" n'est pas qualifié d'agglomération ou de village dans le SCoT, un zonage U inconstructible pourrait être proposé. Le cabinet d'avocats qui conseille la CLCL considère qu'il s'agit de la solution la plus sûre juridiquement.			
DEMAT-@-124	Sylvie ABIVEN 33 domaine de l'oratoire 83300 Draguignan	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Parcelle n199 quartier Mechou Bihan, jusqu'alors classée en zone 1AUH constructible, serait déclassée, en zone A. Cette décision nous paraît contestable et relève d'incohérences multiples : toutes les parcelles limitrophes entourant cette parcelle 199, qu'elles soient situées au nord, à l'est et au sud, sont construites ou restent constructibles ; aucun critère objectif ne peut expliquer cette différence de traitement et de classement. Les épandages et pulvérisation de traitements phytosanitaires, ou encore les passages de machine qui seront les corollaires indissociables de l'usage agricole de ce terrain, ne pourront à l'évidence se faire qu'avec un impact non négligeable sur le voisinage immédiat. Une construction est en cours sur la parcelle limitrophe au sud N°1975. Comment expliquer objectivement

			cette différence de traitement ? Pour l'ensemble de ces raisons le maintien de la parcelle 199 dans son classement actuel parait incontournable et son déclassement en zone agricole n'est pas acceptable. PJ1 : Photo accès parcelle. PJ2 : Photo maison
DEMAT-@-125	Sylvie ABIVEN 33 domaine de l'oratoire 83300 Draguignan	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	COMPLEMENT à DEMAT-@-124 DOC1 : Photo champ DOC2 : Photo Haie végétale, maisons DOC3 : Photo terrain, maisons
Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, incompatible avec les orientations du SCoT (Kerurus est un village exclusivement densifiable).			
DEMAT-@-127	Patrick LE HIR Route de Peleuz - Plounéour-Trez 29890 Plouneour Tre	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	COMPLEMENT de DEMAT-@-47 de Maitre Blanquet Concerné les terrains de ma mère Reine LE HIR, parcelles AB 115 et 123 situées à Méchou Pelleuz Je vous ai présenté 2 offres d'achat faites par Monsieur GOULAOUIC, datant de janvier et mars 2018. La date des propositions me dérange au vu du calendrier d'élaboration du futur PLUI. D'une certaine façon, l'intérêt de M GOULAOUIC pour ce secteur me conforte dans l'idée que l'extension de l'urbanisation mérite de se faire du côté de Méchou Pelleuz comme je vous l'avais fait remarquer. L'urbanisation s'étend dans ce secteur avec 11 constructions (faites ou en cours depuis 2021), le PLUI-H prévoit 8 logements avec l'OAP de Créach ar Beuz et 4 constructions (densification spontanée) soit au total 23 logements supplémentaires sur des terrains voisins à nos parcelles. Cette urbanisation croissante rend compliqué l'exploitation agricole des terrains restants en zone A, en raison de la configuration des terrains et de la taille des engins agricoles actuels. Du fait des nouvelles règles en matière d'éco-phyto, ces terrains ne nous semblent plus compatibles avec une activité agricole. Le SCOT préconise de maintenir des espaces agricoles cohérents et de ne pas les enclaver. Il précise également que l'urbanisation doit surtout être concentré sur les bourgs et agglomérations. Le choix de passer en U le secteur de Méchou Pelleuz irait dans ce sens, contrairement à l'extension Nord du bourg classé en 2AU ou même l'extension rue Saint Pierre classé 2AU, qui consommeraient des terrains plus propices à l'activité agricole. PJ1 : 2 courriers : offres de rachat de terrains du 10/01/2018 et 19/03/2018 PJ2 : Extrait PV du conseil municipal de Kerlouan du 21/09/2023 – calendrier élaboration du PLUIH
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
CLCL-C-010	Pol KERMARREC-CALVEZ 24 rue Daniel Stern 75015 PARIS	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Doublon avec l'observation Ploun-C-007
Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet et n'a pas d'impact sur la consommation foncière.			
CLCL-C-014	Eric JOSET 37 route d'Agde, C2 31500 Toulouse	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	C14 complète demat-@-85 : parcelles C705, C843, C844 et environnantes. Les parcelles 705 et 843 sont en UL, quand les parcelles de l'autre côté de la RD 770 sont UHC ; promesse faite par la mairie à ma mère de régulariser, jamais concrétisée. Projet classement A2023 et NL, parcelles 843 en ZH ; de manière générale, les ZH épargnent les jardins adjacents aux maisons > demande que C843 ne soit pas classée ZH ; la parcelle C844 reçoit les écoulements suite à l'installation de buses pour permettre l'installation de mobile-home ? Circonstances non naturelles. Inventaire des ZH de Plounéour vicié. Demande que C844 ne soit pas classé en ZH
Réponse CLCL : L'identification des zones humides est réalisée hors PLUIH, dans le respect des dispositions des SAGE et SDAGE. Elles sont reprises à titre indicatif sur les plans de zonage. Le rapport de présentation présente les éléments nécessaires à la compréhension du classement des zones. Le déclassement d'une zone humide nécessite une étude réalisée hors procédure PLUIH.			
CLCL-R-016	Elisabeth Inizan Indivision Inizan 11 rue de Pont Amis 29850 Gouesnou	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Parcelle C407 à Mez Ar Roc'h Classée en zone A au PLUIH. Nous demandons son classement en zone constructible.
Réponse CLCL : La CLCL ne souhaite pas l'implantation de constructions sur cette parcelle (et plus largement sur ce secteur de la commune) continue au cimetière.			
SAINT-FREGANT			
LESN-C-001	Cécile LE BORGNE 90 route de Feuten Veyler 29260 St Frégant	ST FREGANT	Parcelle WA 0391 : demande constructibilité. La parcelle dispose déjà d'un accès. PJ : extrait cadastre
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.			
KERLO-C-002	Gerschoum RAMAMBAVOLA	ST FREGANT	Pen ar valy parcelle WA 0040 maison sur 194 Je conteste le fait que les parcelles WA 38 et 39 sont constructibles et pas la 194. C'est une injustice.
Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces. Il est précisé que la parcelle n°38 a fait l'objet d'un projet validé en amont de l'arrêt du PLUIH, ce qui explique son classement.			
CLCL-R-015	Jean-Paul LE BIHAN 730 KERDROC	ST FREGANT	Propriétaire des parcelles AT 177 et AT 178 à St Frégant, classées auparavant en zone constructible et maintenant en zone agricole, demande qu'elles redeviennent constructibles tout ou en partie.

	29260 SAINT-FREGANT		
--	---------------------	--	--

Réponse CLCL : Les parcelles sont localisées sur la commune de Guissény. La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces. Une partie du secteur est par ailleurs concerné par une zone humide.

SAINT-MEEN

CLCL-R-004	Indivision OLLIVIER Boucheozen MEEN	ST MEEN	Demande de rétablir la constructibilité des parcelles B1043 et une partie de B074, quartier à forte densité, permis délivrés autour récemment, constructions contiguës, réseaux à proximité. Plan joint.
------------	---	---------	--

Réponse CLCL : La demande est contraire à la philosophie du projet, qui priorise le renforcement des centralités et évite l'éparpillement des constructions neuves dans le milieu rural.

PLOUD-R-012	Gérard LAOT Lescoat "Morizar" 29260 SAINT-MEEN	ST MEEN	Propriétaire d'un terrain YI 162, classé en zone agricole, partage de la ferme de ses parents. Demande son classement en zone constructible pour une ou deux habitations ou y installer un mobil-home. Argumentaire : terrain trop petit et trop proche de maisons pour être exploité en agriculture. Demande réitérée depuis 1982
-------------	--	---------	--

Réponse CLCL : L'observation formulée ne permet pas de localiser la demande. La CLCL est dans l'impossibilité d'apporter une réponse à cette observation.

TREGARANTEC

PLOUD-R-004	Aimée TAMIC 15 Le Rhu Trégarantec	TREGARANTEC	Parcelle ZD 477 classée en zone agricole du PLUi, demande qu'elle soit rendue constructible ; avait obtenu un certificat d'urbanisme autorisant une construction en mars 2021.
-------------	---	-------------	--

Réponse CLCL : La demande est contraire à la philosophie du projet, qui priorise le renforcement des centralités et évite l'éparpillement des constructions neuves dans le milieu rural.

GOULVEN

CLCL-C-004	Joseph OLLIVIER 363 Crach Gallic GOULVEN	GOULVEN	Demande le maintien de la constructibilité des parcelles A32 A934 A1151
------------	--	---------	---

Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui ne permet pas de respecter pas les principes de la Loi littoral et est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).

PLOUN-C-002	Joseph OLLIVIER 363 Créach Gallic 29890 Goulven	GOULVEN	Parcelles A116-A1123-A1538-A1539, de zone U vers A : demande rester constructible. Pj : photos aériennes, cadastres, photos des bâtiments
-------------	---	---------	---

Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale). Néanmoins, s'il existe du patrimoine bâti sur le secteur répondant aux critères permettant d'envisager un changement de destination, la CLCL souhaiterait pouvoir l'identifier pour autoriser la création d'un logement.

PLOUI-R-003	Robert LOSSEC 8, Pen ar Menez 29260 PLOUIDER	GOULVEN	Propriétaire des parcelles B 486 et 487 sur laquelle il y a actuellement une vieille maison et des dépendances. À un projet de rénovation pour la vieille maison avec en extension la construction d'une maison d'habitation, or en zone A, seulement une extension de 15 m ² est possible. Le déclassement de la parcelle en zone A est contesté et il est demandé qu'elle redevienne constructible.
-------------	--	---------	--

Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale). Néanmoins, la rénovation d'une habitation est possible en zone A. L'extension d'une habitation existante est également autorisée dans le respect des dispositions du règlement écrit (30% ou 50 m² de surface de plancher).

DEMAT-@-058	Maxime Oulhen 102 ty poas 29890 Goulven	GOULVEN	Nous avons actuellement un terrain constructible sur notre parcelle, nous souhaitons y construire une maison. Les contraintes sont déjà importantes (bâtiments de France, loi du littoral, zone protégée...) Amener encore de nouvelles contraintes pour la construction de maison sur la commune est contre-productif. Pour ne pas laisser mourir le bourg de Goulven, je vote contre le passage du PLUI H.
-------------	---	---------	--

Réponse CLCL : La CLCL ne partage pas l'analyse présentée et n'a pas de commentaire sur cette observation.

DEMAT-@-059	Audrey Soliment 102 Ty Poas 29890 Goulven	GOULVEN	Approuver le PLUI H serait une erreur autant pour la commune que pour ses habitants. Ayant acheté une maison avec un terrain constructible, ce terrain n'aurait plus aucune valeur par la suite si le plui h est approuvé. On peut protéger le littoral sans pour autant tout bloquer.
-------------	---	---------	--

Réponse CLCL : La CLCL ne partage pas l'analyse présentée et n'a pas de commentaire sur cette observation.

KERLO-C-005	Charles CALVEZ 3 Prat-Meur 29260 PLOUIDER	GOULVEN	Propriétaire de la parcelle A 36 qui était constructible et qui passe en zone A dans le PLUIH. Située près d'un lotissement de 8 maisons, elle dispose d'un compteur d'eau et tous les réseaux passent en bout de cette parcelle. Elle ne pourra pas être travaillée par des agriculteurs compte tenu de sa situation. Demande pourquoi son terrain a été retiré de la zone constructible et souhaite son reclassement en zone constructible.
-------------	---	---------	---

Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui ne permet pas de respecter pas les principes de la Loi littoral et est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).

PLOUN-R-013	Robert CALVEZ 114 Coz Castel GOULVEN	GOULVEN	Parcelle AA31 zonée A. Comment y accéder si je vends ma maison située en partie sur cette parcelle ? Puis-je créer un accès agricole sur la partie zonée 2AUH ? Je demande qu'une partie de la parcelle AA31, jouxtant les parcelles 40 et 139, soit constructible.
-------------	--	---------	---

Réponse CLCL : La CLCL souhaite retravailler les possibilités de construction sur le bourg de Goulven, en accord avec une proposition formulée par l'architecte des bâtiments de France. La zone 2AUH sera supprimée, l'accès à la parcelle AA31 sera donc maintenu. Une partie réduite de la parcelle AA31 pourrait être classée en zone 1AUH (environ 400 m²).

DEMAT-@-103	Léanick FLOCH 84 kervignet GOULVEN	GOULVEN	Je m'interroge sur la parcelle section A, numéro 1540P, lieu-dit BRENGURUST, que je viens d'acquérir décembre 2022 et que vous placez en non constructible 4 mois après ! Cette parcelle a été divisé en deux par le vendeur et un projet est déjà en construction sur l'autre partie. Cette parcelle se trouve au milieu de plusieurs habitations récentes. De plus, une autorisation de travaux pour la pose d'un abri de jardin nous a été octroyé pour ce terrain. Je signale donc cette incohérence, en vous demandant une régularisation sur la division A 1605 (08a 08ca).
-------------	------------------------------------	---------	---

Réponse CLCL : La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande qui est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).

DEMAT-@-033	Martine ROULLEAU Association APTCLCL 165 rue du Busard des Roseaux 29890 KERLOUAN	***Toutes communes***	Doc2: Implications pour une maison d'habitation, du zonage en A. Le principal problème peut survenir en cas de sinistre. L'obligation de démolir le bien est normalement imposée pour ramener la situation en conformité avec le nouveau PLU, avec éventuellement la "renaturation" du terrain concerné à la charge exclusive de la personne sinistrée. En principe, les PLU interdisent en zones agricoles les constructions à usage d'habitation, sauf lorsque c'est nécessaire à l'exploitation agricole. La réhabilitation, la restauration, la transformation, voire l'extension mesurée, d'une construction existante, en zone A ou N, devra en principe toujours être possible, à la seule condition qu'il ne s'agisse pas d'une ruine. Les textes ne définissent ni la construction existante, ni a contrario la ruine. Il convient donc d'observer la jurisprudence des tribunaux administratifs: Il suffit qu'une partie de la toiture soit « tombée » pour que l'Administration la qualifie de ruine, et il n'y a que peu de recours. Au résultat, se retrouver avec une maison d'habitation mise en zonage agricole (voire naturel), peut présenter des risques non négligeables et une dévaluation certaine de son bien.
-------------	---	-----------------------	---

Réponse CLCL : La CLCL précise que les extensions des habitations existantes en zone A et N sont autorisées sous conditions (ainsi que la création d'annexes). En cas de sinistre les possibilités de reconstruction sont prévues dans le règlement écrit, dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme.

ZONAGE U

LESNEVEN

CLCL-R-002	Maryse LE ROY (Therene)	LESNEVEN	Demande la modification du zonage des parcelles AP 144/145 de UL en UHB (échange de terrain avec mairie)
------------	-------------------------	----------	--

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

CLCL-R-007	Jean-Paul LE VOUREC'H 6 Le Parcou 29260 LESNEVEN	LESNEVEN	Demande le déclassement de zonage UE en UH des parcelles AS 171-174-106-169, suite à la création de la ZAE du Parcou ; un accord avait été obtenu avec la mairie pour que les parcelles AS 171 et 174 soient constructibles, un accord notarié avait été établi en ce sens le 28 décembre 1990.
------------	--	----------	---

Réponse CLCL : Le règlement de la zone UE prend en compte les habitations existantes dans les zones d'activité (extensions autorisées). Sur ce secteur, il n'est pas souhaité de nouvelles habitations, hors logement de fonction.

LESN-C-002	Maryse THERENE (LE ROY) 4 rue des Recollets Lesneven	LESNEVEN	Complément à l'OBS CLCL-R-002 Je souhaite vendre les parcelles AP 0141, 143, 144, 145, 33 et 33A pour un projet de construction d'une clinique vétérinaire. Les parcelles A0144 et 145 sont réservées, au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, pour créer un parking en lien avec les activités de sport et de loisir du stade Jean Abautret, or ce parking a été réalisé sur la parcelle AP 0189 et il semble que l'emplacement réservé n'ait plus lieu d'être. Demande à classer les 2 parcelles en Uhd comme les autres. Pj : plan cadastre, PLU en vigueur, photos
------------	--	----------	---

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

PLOUDANIEL

DEMAT-@-057	anonyme	PLOUDANIEL	Maintien du zonage actuel de protection de la rivière en zone naturelle sur les parcelles : ZL 64 / ZL 106 / ZL 216 / ZL 218 / ZL 327 / ZL 328 / ZL 370 / ZL 521.
-------------	---------	------------	---

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation.

DEMAT-@-078	Anonyme	PLOUDANIEL	Précise que les parcelles sont à Ploudaniel doublon avec la DEMAT-@- 57
-------------	---------	------------	---

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation.

KERLOUAN

DEMAT-@-126	Élisabeth INIZAN 11 rue de Pontamis 29850 GOUESNOU	KERLOUAN	Parcelle B 1983 qui serait en zone UHDSU. Je souhaiterais avoir la confirmation qu'il est possible de construire une nouvelle habitation. Si ce n'est pas le cas quelle en est la raison ?
-------------	--	----------	---

Réponse CLCL : La parcelle B1938 est classée en zone A. Elle est située en extension du village de Lanhir / Rumaout. Le SCOT identifie le secteur de Lanhir / Rumaout comme village exclusivement densifiable. La parcelle étant située en extension du village, la CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande.

ZONE LITTORALE

KERLOUAN

CLCL-C-007	Martine ROULLEAU Association APTCLCL KERLOUAN	KERLOUAN	Demande de vérification sur site de la limite de l'EPR à Theven Ménéham. Pourquoi le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) 2018 n'est pas pris en compte ? Le projet de PLUiH ne tient pas compte des évolutions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). De plus, le SCOT du Pays de Brest est en cours de révision et a été partiellement invalidé en juin 2022.
------------	---	----------	---

Réponse CLCL : Le SCoT du Pays de Brest est en vigueur. Il est précisé qu'une procédure de modification simplifiée du SCoT a dernièrement permis d'intégrer le volet littoral de la loi ELAN. Le SCoT est exécutoire dans sa dernière version depuis le 19 novembre 2019. La délimitation des espaces proches du rivage est justifiée dans le rapport de présentation (cf. pages 150 à 157 du tome 2 du rapport de présentation - la séquence n°6 traite du secteur évoqué dans l'observation). La délimitation a été retravaillée dans le cadre de l'élaboration du PLUIH et précise les EPR du SCOT qui sont indicatifs.

PLOUNEUR-BRIGNOGAN

DEMAT-M-009	Bertrand BARJOU 50 AVRANCHES	PLOUNEUR BRIGNOGAN	Terrain situé dans un lotissement rue des hortensias cadastré 2240 lot 5 ; ce terrain ne serait plus constructible, car situé dans une zone potentiellement inondable, phénomène jamais observé depuis 80 ans. Prêt à construire sur pilotis, dent creuse dans un lotissement entièrement construit sauf 2 lots.
DEMAT-@-011	Bertrand BARJOU 50 AVRANCHES	PLOUNEUR BRIGNOGAN	doublon DEMAT-M-009
DEMAT-@-012	Bertrand BARJOU 50 AVRANCHES	PLOUNEUR BRIGNOGAN	doublon DEMAT-M-009 -11-
DEMAT-@-013	Bertrand BARJOU 50 AVRANCHES	PLOUNEUR BRIGNOGAN	doublon DEMAT-M-009 -11-12

Réponse CLCL : Le projet prévoit de ne pas autoriser de nouvelles construction dans les zones à risque d'inondation par submersion marine. Les élus ont fait un choix fort de protection des biens et surtout des personnes pour limiter leur exposition aux risques de submersions. Les élus souhaitent maintenir cette interdiction de constructibilité dès lors qu'un espace est concerné par l'aléa submersion quel que soit le niveau de l'aléa. Le règlement de la zone UHds interdit les nouvelles constructions à destination d'« habitation », en cohérence avec le PADD qui vise à limiter « les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution ».

PLOUN-C-005	Dominique PEDRON	PLOUNEUR BRIGNOGAN	Protection de la baie de Pontusval : l'ensemble de la baie de Pontusval constitue un site remarquable, qui a su conserver un habitat de maisons isolées et souvent anciennes. On constate cependant la pression immobilière, notamment des investisseurs en locations saisonnières, toujours demandeurs de plus de logements sans intérêt architectural, avec un risque de voir de petits collectifs s'intégrer au milieu des maisons, sans intérêt autour de la baie. Pour conserver son aspect et son attractivité, il est indispensable de protéger cette baie de Pontusval. Le PLU en vigueur dans les années 2000 avait prévu une protection spécifique dans une bande de 50 m autour de la baie. Je propose de remettre une protection dans une bande de 50 m autour de la baie avec des contraintes : dimensions, hauteur < 6m, discontinuité des maisons.
-------------	------------------	--------------------	---

Réponse CLCL : La CLCL estime que les dispositions du règlement écrit sont adaptées pour la bonne intégration paysagère du bâti futur sur le secteur.

DEMAT-@-049	Yvon MADEC rue d'Anjou GOUESNOU	PLOUNEUR BRIGNOGAN	Propriétaire 17 rue du Menhir parcelle 1142 2500m ² . Constructible au PLUi en vigueur, CU refusé, car classé A dans le projet et bande des 100m (inférieur à 1m ²) alors que le PLUi n'est pas encore adopté. Abus de pouvoir ? Frais de procédure pour faire valoir mes droits ? le bourg et Kerurus sont classés hameaux, alors qu'il y a continuité du bâti sur toute la route touristique, où se situe la limite ? Le hameau de Kerurus se situe à 2m au-dessus des grandes marées, une tempête pourrait submerger la dune, le hameau sera submergé avant 2050 et on veut le densifier ? il serait préférable de densifier des terrains plus en hauteur et préparer le déménagement des maisons du bord de mer, avant d'avoir à gérer les submersions telles que La Faute sur Mer.
-------------	---------------------------------	--------------------	--

Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande. Les parcelles sont situées hors du village de Kerurus / Kervillo identifié par le SCoT et ne peuvent être constructibles. Néanmoins, elles ne présentent pas les caractéristiques d'une zone A ou N. Puisque le secteur "Le Menhir" n'est pas qualifié d'agglomération ou de village dans le SCoT, un zonage U inconstructible pourrait être proposé. Le cabinet d'avocats qui conseille la CLCL considère qu'il s'agit de la solution la plus sûre juridiquement.

DEMAT-@-088	Lucie BARON Avocate	LE PLOUNEUR BRIGNOGAN	Pour Jacques BOULLIER, parcelles AK n° 159, 160, 163 et 168p, classées au projet de PLUIH en zone Uhds, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles soumis au risque d'inondation par submersion marine. Le règlement écrit de la zone Uhds, soumis à enquête publique, est particulièrement restrictif, sans que cela ne soit justifié par les contraintes qui pèsent sur la parcelle ; nettement plus strict que le PPRSM en vigueur, le nouveau règlement entraîne une inconstructibilité de fait des parcelles de Monsieur BOULLIER. Rappel du DOO du SCOT > secteur identifié en agglomération, parcelles en dent creuse, liées au prétendu risque de submersion marine ; aucun élément ne justifie cette restriction, le risque de submersion marine n'est pas avéré dans cette zone, des procédés constructifs permettraient de garantir la sécurité des futurs habitants de ce secteur ; le PPRSM n'identifie pas ces parcelles comme étant soumises à un aléa fort justifiant des prescriptions réglementaires strictes, parcelles très partiellement concernées par la zone bleue, aléa moyen, (plan topographique réalisé par géomètre expert). Rappel du règlement du PPRSM, constructions nouvelles autorisées, avec prescriptions, en zone bleue- Rappel carte d'information risque submersion marine DDTM29/SRS/UPR en novembre 2013, qui ne prévoit pas la nécessité d'interdire les constructions nouvelles dans ce type de zone. Seule une petite partie de la parcelle AK n° 163 est concernée par la zone bleue. Monsieur BOULLIER demande que l'analyse de la note argumentaire conduise à revoir le classement en zone UHds des parcelles, dont il est propriétaire et/ou de modifier le règlement écrit de la zone UHds, en permettant les constructions nouvelles sous réserve du respect de procédés constructifs adaptés au niveau faible d'aléa qui pèse sur la zone.
-------------	---------------------	-----------------------	--

Réponse CLCL : Le projet prévoit de ne pas autoriser de nouvelles construction dans les zones à risque d'inondation par submersion marine. Les élus ont fait un choix fort de protection des biens et surtout des personnes pour limiter leur exposition aux risques de submersions. Les élus souhaitent maintenir cette interdiction de constructibilité dès lors qu'un espace est concerné par l'aléa submersion quel que soit le niveau de l'aléa. Le règlement de la zone UHds interdit les nouvelles constructions à destination d'« habitation », en cohérence avec le PADD qui vise à limiter « les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution ».

DEMAT-@-088	Lucie BARON Avocate	LE PLOUNEOUR BRIGNOGAN	<p>Pour Monsieur et Madame BARJOU, parcelle AK n°133, située en dent creuse au sein du lotissement « Ar Goas Bian » au cœur de l'agglomération. N'est pas concernée par la zone bleue PPRSM, surprenant qu'un règlement plus restrictif lui soit, en vertu du règlement de la zone UHds, désormais applicable. (Rappel du même argumentaire que pour M. BOULLIER)</p> <p>Monsieur et Madame BARJOU demandent que l'analyse de la note argumentaire conduise à revoir le classement en zone UHds de la parcelle dont il sont propriétaires et/ou de modifier le règlement écrit de la zone UHds en permettant les constructions nouvelles sous réserve du respect de procédés constructifs adaptés au niveau faible d'aléa qui pèse sur la zone.</p>
<p>Réponse CLCL : Le projet prévoit de ne pas autoriser de nouvelles construction dans les zones à risque d'inondation par submersion marine. Les élus ont fait un choix fort de protection des biens et surtout des personnes pour limiter leur exposition aux risques de submersions. Les élus souhaitent maintenir cette interdiction de constructibilité dès lors qu'un espace est concerné par l'aléa submersion quel que soit le niveau de l'aléa. Le règlement de la zone UHds interdit les nouvelles constructions à destination d'« habitation », en cohérence avec le PADD qui vise à limiter « les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution ».</p>			
DEMAT-@-088	Lucie BARON Avocate	LE PLOUNEOUR BRIGNOGAN	<p>Pour Monsieur et Madame VOLLANT parcelle AK n°132, même argumentaire que pour M. et Mme BARJOU. Monsieur et Madame VOLLANT demandent que l'analyse de la note argumentaire conduise à revoir le classement en zone UHds de la parcelle dont il sont propriétaires et/ou de modifier le règlement écrit de la zone UHds, en permettant les constructions nouvelles sous réserve du respect de procédés constructifs adaptés au niveau faible d'aléa qui pèse sur la zone.</p>
<p>Réponse CLCL : Le projet prévoit de ne pas autoriser de nouvelles construction dans les zones à risque d'inondation par submersion marine. Les élus ont fait un choix fort de protection des biens et surtout des personnes pour limiter leur exposition aux risques de submersions. Les élus souhaitent maintenir cette interdiction de constructibilité dès lors qu'un espace est concerné par l'aléa submersion quel que soit le niveau de l'aléa. Le règlement de la zone UHds interdit les nouvelles constructions à destination d'« habitation », en cohérence avec le PADD qui vise à limiter « les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution ».</p>			
CLCL-R-017	Elisabeth Inizan 11 rue de Pont Amis 29850 Gouesnou	KERLOUAN	<p>Parcelle B1984 Demandons que la parcelle, située en continuité de la parcelle B1983, soit également classée en Uhdstu.</p>
<p>Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande. La parcelle est située en extension du secteur déjà urbanisé et ne peut donc pas être constructibles. Suite à l'avis formulé par l'Etat, il est précisé que la parcelle B1983 pourrait être reclassée en zone A pour la même raison.</p>			
TOUTES COMMUNES			
DEMAT-@-092	Martine ROULLEAU Association APTCLCL 165 rue du Busard des Roseaux 29890 KERLOUAN	***Toutes communes***	<p>Vous pourrez trouver en pièces jointes une contribution portant sur le nécessaire respect des zones de rivage de nos communes littorales.</p> <p>Dans la possible extension de Natura 2000 à l'ensemble de nos côtes non urbanisées, il se pose le problème d'installations anciennes qui pourraient contrevenir aux dispositions prévues par la loi Littoral, et ne pas être intégré à un SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer). Cela concerne le camping du Bendin qui se trouve dans la bande des 100 mètres et sur un site classé remarquable (site de Ménéham et GR 34).</p> <p>PJ : 12 Docs Doc 1 : Courrier explicatif : À la lecture des contributions sur le registre dématérialisé, peu d'éléments abordent son littoral, pourtant l'un de ses attraits majeurs. Les activités maritimes professionnelles sont rares dans la région, principalement axées sur les loisirs tels que la pêche, la plaisance et les sports nautiques. Ces activités ont un impact modéré sur l'aménagement de la bande côtière, principalement concentrées autour du trait de côte, des centres de voile et des bases nautiques. Cependant, il n'y a pas de dynamique de développement des activités maritimes sur la côte, malgré la nécessité d'un Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) dans le PLUi-H.</p>
DEMAT-@-092	Martine ROULLEAU Association APTCLCL 165 rue du Busard des Roseaux 29890 KERLOUAN	***Toutes communes***	<p>Suite Doc 2 : Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Doc 3 : Fascicule « Référentiel Loi Littorale » : Les Campings Doc 4 : Kerlouan. La chasse aux Mobile homes - Le 15 novembre 2011 à 00h00 Doc 5 : article Ouest-France du 15/06/2015 - Le camping Plage de Meneham a été inauguré 15/06/2015 Doc 6 : Extrait du registre des délibérations Kerlouan N°14 - 28/2/2014 Doc 7 : Extrait du registre des délibérations Kerlouan N°15 - 28/2/2014 Doc 8 : Arrêté préfectoral 23/12/1983 - Autorisation Ouverture d'un terrain de camping aménagé à Kerlouan Doc 9 : Arrêté préfectoral 23/12/1983 - Autorisation Ouverture d'un terrain de camping aménagé à Kerlouan Doc 10 : Arrêté préfectoral 19/2/2008 – Autorisation Classement d'un terrain aménagé Doc 11 : Arrêté préfectoral 22/2/1984 – modificatif arrêté du 7/9/77 Doc 12 : Le Camping du Phare à Plouneour-Brignogan-Plages bientôt Slow Village ?</p>
<p>Réponse CLCL : La CLCL précise, comme indiqué dans l'analyse des avis PPA (cf. D3. Observations sur les avis), que les périmètres des zones de camping pourraient être modifiés pour respecter les autorisations administratives.</p>			
DEMAT-M-016	Martine ROULLEAU Association APTCLCL 165 rue du Busard des Roseaux 29890 KERLOUAN	***Toutes communes***	<p>Demande que la limite EPR (Espace Proche du Rivage), retenue par le PLUi-H, ne soit pas celle indicative du SCOT du Pays de Brest, mais celle correspondant à la réalité du terrain et qui tient compte des espaces urbanisés en communes littorales. 14 documents en pj : doc 1 : détails de la demande : lieu-dit Théven, doc 2 : extrait PLU de Kerlouan-Zone Ae dans l'EPR, doc 3 : extrait Géoportail : Distance rivage - Parking Sud, Théven, et Projet Ae, doc 4 : Extrait géoportail : Covisibilité Maison douanier et Rivage, doc 5 : Révision allégée de la CCPA dont limite EPR, doc 6 : Extrait d'email : délimitation et de la protection des espaces proches du rivage, en accord avec la loi littoral (critères utilisés pour définir ces espaces, implications pour l'urbanisation et impact sur les activités agricoles et touristiques), doc 7 : synthèse adressée aux correspondants presse lors de la création de l'association Les PLUmés de Kerlouan, doc 8 : lettre Mairie de Kerlouan-injonction à respect à l'égard des services, élus et usagers, doc9 : courrier CLCL-communication de documents, doc 10 : courrier Mairie PlouneourBrignogan plage-usurpation d'identité, doc 11 : Instruction du gouvernement 2021– Fiches techniques L'extension limitée de</p>

			l'urbanisation des espaces proches du Rivage , doc 12 : Arrêté (AR -2021-06) prescription modification simplifiée PLU Guisseny, Kerlouan, Plouider, Plouneour Brignogan plage, doc 13 : Recours hiérarchique en annulation de l'AR 2021-06, doc 14 : Extrait article presse 2017: assouplissements loi littorale.
Réponse CLCL : La délimitation des espaces proches du rivage est justifiée dans le rapport de présentation (cf. pages 150 à 157 du tome 2 du rapport de présentation). La délimitation a été retravaillée dans le cadre de l'élaboration du PLUIH et précise les EPR du SCOT qui sont indicatifs.			
DEMAT-@-051	Martine ROULLEAU Association APTCLCL 165 rue du Busard des Roseaux 29890 KERLOUAN	***Toutes communes***	<p>Notre contribution porte sur l'application du RNU pour 11 communes de la CLCL.</p> <p>Cela nous convient au regard de la modernisation du SCoT du Pays de Brest qui localisera les "agglomérations, les villages et les Secteurs Déjà Urbanisés " dans un souci de "COHÉRENCE" sur son territoire. Cette application jusque l'approbation du nouveau SCoT ne nous pose pas problème. Les règles du RNU sont plus équitables et compréhensibles pour et par tous. Document 1: au regard des observations enregistrées, il s'avère que ce PLUIH non abouti est présenté pour camoufler le fait que les communes de la CLCL n'ont pas modifié leurs documents d'urbanisme, alors même que la loi ALUR l'imposait. Toutes les communes sans document d'urbanisme dépendent du RNU pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les communes n'ayant pas modifié leur POS avant le 31/12/2015 tombent dans le domaine des RNU, soit 11 communes du territoire de la CLCL</p> <p>Selon le RNU, seules les agglomérations et villages reconnus par le SCoT peuvent bénéficier d'une urbanisation nouvelle. Nous souhaitons dans un souci d'équité que les RNU continuent à s'appliquer en attendant que le SCoT du Pays de Brest modernisé, en révision, soit adopté. Le nouveau SCoT 2026 lèvera ainsi les interrogations, concernant les secteurs urbanisés classés en « N » et/ou « A » : agglomérations et villages (Théven, Neiz-Vran... secteurs de + 40 habitations), SDU. Les PLUMés de Kerlouan , propriétaires dont les permis de construire ont été invalidés par rapport à l'article L.128.1 en octobre 2016 , situés au Théven, attendent depuis 7 ans...</p> <p>Nous n'adhérons pas au projet de PLUIH tel qu'il est proposé. Toutefois s'il est adopté , il y aura des recours contentieux Document 2: Flash Info Agence de l'urbanisme d'Agglomérations de Moselle: Caducité des POS et retour au RNU.</p>
Réponse CLCL : La CLCL précise que le travail effectué à l'échelle du SCoT a utilisé une méthodologie identique pour tous les EPCI du SCOT. Cette méthode a permis d'identifier les villages et SDU. Le cabinet d'avocats LGP a assuré la validité juridique des secteurs retenus. Le PLUIH a délimité ces secteurs à l'échelle parcellaire.			
DEMAT-@-081	Martine ROULLEAU Association APTCLCL 165 rue du Busard des Roseaux 29890 KERLOUAN	***Toutes communes***	<p>Signale les problèmes et anomalies concernant la définition et la prise en compte des villages dans les cinq communes littorales de la CLCL et le non-respect de l'ordre des choses, en oubliant l'importance d'un SCoT à jour qui doit conditionner l'analyse des lieux urbanisés. Il y aurait des erreurs nombreuses et pénalisantes pour les administrés dans les définitions de zonages, principalement entre secteurs urbanisés et secteurs agricoles à protéger. PJ : 7 documents</p> <p>Doc 1 : Évocation de l'édition numérique de Le Télégramme sur la loi littorale et l'importance première du SCoT.</p> <p>Évocation du parcours du SCOT du Pays de Brest de 2011 à aujourd'hui. Les propositions de la CLCL pour les SDU et villages sont « lacunaires et loin des réalités ».</p> <p>D'autres villages ont été oubliés (Pénity en Goulven, Pors Pol). Le SCoT du Pays de Brest n'est pas cohérent, par manque de vérification par la CLCL. Les villages, retenus au SCoT, ne sont que ceux proposés en son temps par la commune de Kerlouan. Un SCoT insuffisamment précis et homogène fragilise les PLU et PLUI. Une révision du SCoT est nécessaire. Un projet de PLUIH devrait être soumis aux mêmes personnes publiques associées, dont les services de la Préfecture, que pour un SCOT, or jusqu'à présent, nous n'avons pas connaissance d'un avis éventuel du Préfet sur ce document mis à enquête publique. En qualité de propriétaires situés en commune littorale, nous n'adhérons pas au projet de futur PLUIH tel que présenté par la CLCL.</p> <p>Présentation de maître Loïc Prieur. Le consulter en amont eut été judicieux.</p> <p>Doc2 : Présentation du SCoT du pays de Brest et les agglomérations, villages, hameaux Atelier du SCoT n°1 - Kerlouan 23 mai 2013 Réf.13/CG/150</p> <p>Doc3 : Extrait du registre des délibérations du bureau communautaire – délibération N° BC / 09 / 2019 Séance du 03 / 06 / 2019 sur la modification du Schéma de Cohérence Territoriale (Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)) Doc4 : Doublon du Doc3</p> <p>Doc5 : Une diapo de présentation : Diagnostic urbain – développement</p> <p>Doc6 : Extrait du registre des délibérations du bureau communautaire – délibération N° BC /04/ 2018 Séance du 09/04/2018 sur l'arrêt du SCOT</p> <p>Doc8 : Extrait du SCOT- DOO modification simplifiée</p>
Réponse CLCL : Le SCoT du Pays de Brest est en vigueur. Il est précisé qu'une procédure de modification simplifiée du SCoT a dernièrement permis d'intégrer le volet littoral de la loi ELAN. Le SCoT est exécutoire dans sa dernière version depuis le 19 novembre 2019. La CLCL précise que le travail réalisé dans le cadre du PLUIH est compatible avec le SCoT et s'évertue à respecter la loi Littoral. Le PLUIH a fait l'objet d'une relecture juridique avant l'arrêt du document par le Conseil communautaire.			
ZONAGE 1AU/2AU			
PLOUDANIEL			
PLOUD-C-003	Olivier JESTIN 60 Gorrekaer LE FOLGOET	PLOUDANIEL	A acheté en 2018 les parcelles ZD 207, 1142 et 143, zone du Parcours zonées 2AUH et 1 AUH, pour un projet d'habitation. Zonées 2AUe dans le nouveau projet, la construction d'habitation n'est plus possible. Artisan taxi, je souhaiterais déménager mon entreprise sur une partie de ces terrains, une entrée route du Parcours existe avec proximité des réseaux. Nous remboursons encore actuellement cet achat et notre fils reprendra l'entreprise. Demande le reclassement pour réaliser ce projet.

Réponse CLCL : Le PLUiH a été calibré pour permettre une évolution maîtrisée dans le temps de l'urbanisation et permettre le respect de la trajectoire zéro artificialisation nette de la loi Climat et résilience sur la durée de vie du PLUiH. Les zones 2AUE ont vocation à être ouverte à l'urbanisation après l'urbanisation des zones 1AUE.

DEMAT-@-004	Matthieu et Laetitia APPRIOU 3 Impasse de Bel Air 29260 PLOUDANIEL	PLOUDANIEL	Projet de rachat de 2 fonds de jardin ZK 01 197 (391M ²) et ZK 01 195 (389 M ²), pour y construire une maison "Eco responsable", afin de promouvoir ce type de construction pour mon entreprise de construction et rénovation en ossature bois." En total accord avec la loi climat et résilience : favoriser la densité et les constructions faisant preuve d'une exemplarité environnementale", (construction passive isolée en paille). Les parcelles passent de Zone UHC en Zone 2AUH avec le nouveau projet PLUiH. Si l'obligation imposée par le gouvernement est la préservation de la biodiversité, des espaces naturels, agricole et forestier, nous ne comprenons pas pourquoi les parcelles ZK 208, 211, 271, 270, 203, petit espace forestier abritant de la biodiversité, restent constructibles, aménagement à court terme, abattage des arbres en cours. Demande le rétablissement de la constructibilité. 4 pièces jointes plan et photos
-------------	--	------------	--

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation. Le secteur 2AUH pourrait être reclassé en zone 1AUH, avec une OAP et une densité à respecter. Afin d'assurer l'équilibre entre les zones classées 1AUH et 2AUH sur la commune, le secteur 1AUH "rue du stade" pourrait être reclassé en zone 2AUH.

DEMAT-@-005	Vincent et Aurelie LE BRUN 24 Rue de Poulourou 29260 PLOUDANIEL	PLOUDANIEL	Parcelle ZK 01 197, maison et terrain acheté au prix constructible, projet de vendre à M. et Mme APPRIOU, DEMAT@004 (reprend les mêmes arguments). plans joints.
-------------	---	------------	--

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation. Le secteur 2AUH pourrait être reclassé en zone 1AUH, avec une OAP et une densité à respecter. Afin d'assurer l'équilibre entre les zones classées 1AUH et 2AUH sur la commune, le secteur 1AUH "rue du stade" pourrait être reclassé en zone 2AUH.

DEMAT-@-006	Michel Jean Chantal LOTRIAN 26 Rue de Poulourou 29260 PLOUDANIEL	PLOUDANIEL	Parcelle ZK 01 195 maison et terrain acheté au prix constructible, projet de vendre à M. et Mme APPRIOU, DEMAT@004 et 005 (reprend les mêmes arguments). plans joints.
-------------	--	------------	--

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation. Le secteur 2AUH pourrait être reclassé en zone 1AUH, avec une OAP et une densité à respecter. Afin d'assurer l'équilibre entre les zones classées 1AUH et 2AUH sur la commune, le secteur 1AUH "rue du stade" pourrait être reclassé en zone 2AUH.

PLOUD-R-008	Indivision ABJEAN 28 Poulouran	PLOUDANIEL	Constata que les parcelles ZK23 et ZK 87 sont zonées 2AUh dans le projet, demande le rétablissement du classement antérieur Uhc pour vente du terrain en constructible.
-------------	--------------------------------	------------	---

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation. Le secteur 2AUH pourrait être reclassé en zone 1AUH, avec une OAP et une densité à respecter. Afin d'assurer l'équilibre entre les zones classées 1AUH et 2AUH sur la commune, le secteur 1AUH "rue du stade" pourrait être reclassé en zone 2AUH.

CLCL-C-011	Olivier JESTIN 60 Gorrekaer LE FOLGOET	PLOUDANIEL	M. JESTIN a déjà déposé un courrier à ce sujet le 29 janvier 2024, à Ploudaniel, (courrier C3). Dans ce nouveau courrier, il souhaite que soit trouvé rapidement une solution pour ce terrain, pour l'achat duquel il s'est endetté ; à l'époque, en 2018, le terrain était en zone 2 AUH pour une partie et en zone 1AUH, il est maintenant en zone 2AUe. Est joint à ce nouveau courrier, un historique de ses démarches, une photo aérienne et un plan.
------------	--	------------	---

Réponse CLCL : Le PLUiH a été calibré pour permettre une évolution maîtrisée dans le temps de l'urbanisation et permettre le respect de la trajectoire zéro artificialisation nette de la loi Climat et résilience sur la durée de vie du PLUiH. Les zones 2AUE ont vocation à être ouverte à l'urbanisation après l'urbanisation des zones 1AUE.

LESNEVEN

CLCL-C-005	Indivision COAT Indivision DREVES Indivision LE HIR	LESNEVEN	Constata avec surprise que les parcelles AM29,31,24, 25, 28 OAP 1AU PLU 2018, sont repassées en 2AU dans le PLUi, alors que le projet annonce 1 besoin de 170 logts par an, orientation 4 du PADD conforter pôle Lesneven/ Le Folgoët, orientation 7 développement résidentiel, qui est le cas du quartier Lescoat Sud ; caractère urbain renforcé avec la création d'une piste cyclable et piétonne > classement 2AU incohérent avec les objectifs annoncés : demande le reclassement en 1AU.
CLCL-C-018	Geneviève DREVES Pour le compte de l'indivision Drévès RUE Traverse LANDERNEAU		C18 complément CLCLC5 DEMAT 65 : informe de la volonté de vendre le lot AM31, rappelle la demande de classement 1AU des parcelles AM 31,30 ,29 ,28 ,25 et 24.

Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à la demande. Les problématiques liées à l'assainissement ne permettent actuellement pas d'assurer le bon traitement des eaux usées sur le secteur. Un schéma directeur de gestion des eaux usées est en cours d'élaboration. Le projet est calibré au regard de la capacité d'accueil des différentes stations.

CLCL-C-006	Michelle COAT (LAZOU) Orléans	LESNEVEN	complément CLCL-C-005 : Propriétaire en indivision parcelle AM29 demande le retour du classement 1AU, préjudice financier.
------------	-------------------------------	----------	--

Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à la demande. Les problématiques liées à l'assainissement ne permettent actuellement pas d'assurer le bon traitement des eaux usées sur le secteur. Un schéma directeur de gestion des eaux usées est en cours d'élaboration. Le projet est calibré au regard de la capacité d'accueil des différentes stations.

DEMAT-@-037	Gildas DOURMAP 7 rue d'Ouessant 29860 LE DRENNEC	LESNEVEN	Demande que la parcelle AH 10 sur la commune de Lesneven reste en 1AU. Le nouveau zonage proposé au PLUiH mettrait fin au projet de viabilisation et de lotissement envisagé sur la parcelle. A la demande de certificat d'urbanisme, un sursis à statuer a été rendu le 14/09/2023. La parcelle AH 10 est enclavée en zone urbaine, c'est un champ peu attractif pour l'agriculture, difficulté d'accès pour les engins et réglementation sur les pesticides qui remet en question les cultures fourragères dans ce champ. La création d'un lotissement permettrait la mise en service d'une voie verte au profit du récent lotissement de Stréat-Veur.
-------------	--	----------	--

Réponse CLCL : La CLCL souhaiterait répondre favorablement à cette demande. Une OAP serait alors créée sur le secteur. Afin d'assurer l'équilibre entre les zones 1AUH et 2AUH, la partie à vocation habitat du secteur 1AUH "Per Jakez Hélias" serait reclassée en zone 2AUH.

PLOUNEUR-BRIGNOGAN

PLOUN-R-001	Gwendal JOSSO LOPERHET	PLOUNEUR BRIGNOGAN	Constructeur de maison en bois, demande de reclasser les parcelles 203AB270 ET 203E999, terrain au cœur du bourg, projet en cours avec 1 architecte en vue de construire 5 lots maisons ossature bois (plan joint). permis d'aménager en cours d'élaboration, sera déposé prochainement
-------------	---------------------------	-----------------------	--

Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à la demande. Les problématiques liées à l'assainissement ne permettent actuellement pas d'assurer le bon traitement des eaux usées sur le secteur. Un schéma directeur de gestion des eaux usées est en cours d'élaboration. Le projet est calibré au regard de la capacité d'accueil des différentes stations.

PLOUN-C-003	André PELEUZ PLOUNRAOUR BRI	PLOUNEUR BRIGNOGAN	D1107, accord pour un lotissement non intégré dans la zone urbanisée du PLUi.
-------------	-----------------------------------	-----------------------	---

Réponse CLCL : Le secteur concerné pourrait être reclassé en zone U pour régulariser la situation.

DEMAT-@-100	Anonyme	PLOUNEUR BRIGNOGAN	La délibération n° 202309.91, du conseil municipal de la commune de Plouneour Brignogan-plages du 28 septembre 2023 (en pièce jointe,) fait état du vote des élus qui émettent, par 18 voix pour et une abstention, un avis favorable au PLUi assorti de l'observation suivante : "la commune considérant que son territoire est en zone tendue et en tension locative, souhaiterait avoir plus de surfaces en zone 1Auh". L'acquisition récente d'une réserve foncière bâtie et non-bâtie de "la maison des sœurs", par la Commune avec l'aide de l'Établissement Public Foncier, avenue du général de Gaulle, en cœur de bourg, justifie le classement des parcelles à l'arrière de cette maison en 1Auh et non en 2Auh, pour permettre la construction de logements collectifs, sous une forme à définir : personnes âgées, espaces intergénérationnels ... ==> voir pièce jointe
-------------	---------	-----------------------	--

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

ZONAGE 2AU>A OU N

GUISSENY

DEMAT-@-044	Hélène CABON 2 impasse Glenmor 29880 GUISSENY	GUISSENY	Propriétaire des parcelles H 222-223-235, qui étaient constructibles au regard des 2 certificats d'urbanisme datés du 27 avril 2009. En 2017, le projet de PLU de la commune mettait ces parcelles en zone agricole. Suite à un entretien avec l'adjoint à l'urbanisme en août 2021, il a été entendu que des hectares constructibles seraient disponibles à Guisseny, suite à la destruction de l'école Skol An Aod ; lors de cet entretien, un échange sur leurs projets d'Eco-quartier a été mené. En 2022, lors d'un nouvel entretien, il est apparu que le terrain n'était plus dans le PLU et qu'il n'y avait pas d'autre opportunité dans l'immédiat ; on a laissé entendre qu'à la révision du PLUi de la communauté de communes, le projet d'Ecoquartier de Mme CABON serait à représenter à la CLCL. A la lecture du projet de PLUiH, Mme Cabon n'a pas trouvé de projets d'Eco-Quartier sur la CLCL de Lesneven. Elle demande que l'on prenne en compte sa demande..
-------------	---	----------	---

Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces.

PLOUENOUR-BRIGNOGAN			
DEMAT-@-045	Ronan BLANQUET/BOUCHET- BALCON Avocat RENNES	PLOUENOUR BRIGNOGAN	<p>Agit pour le compte de Béatrice BOUCHET et Monique BALCON, propriétaires en indivision AN 243,244,245,246, classée 2AUHAb dans l'actuel PLU et N ou A2023 pour AN245 SO, dans le projet PLUi.</p> <p>Sollicitent que > leurs parcelles ne soient plus situées dans une « bande de précaution en cas de rupture d'ouvrage » ; > la disposition du règlement écrit du futur PLUiH selon laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation seraient prohibées dans l'ensemble des zones soumises à aléa, y compris à un aléa moyen ou lié au changement climatique soit retirée ; > leurs parcelles soient classées non plus en zone N ou A2023, mais en zone U ou AU.</p> <p>(courrier de 20 pages pour appuyer cette demande : 1/ rappel justification PLU "continuité qui existe entre les parcelles en cause et le bourg de Brignogan-Plages (constitutif d'une agglomération au sens de la loi littoral). Ce bourg s'étend jusqu'à la vallée du Garo, "proximité église et mairie, non concernées par les ZNIEFF espaces sensibles ou Natura 2000, pas de proximité avec un bâtiment agricole, rappel du SCOT, DOO p55 "Le SCoT considère l'intégralité des bourgs et certains centres historiques de communes ayant fusionné (PlouneourTrez et Brignogan-Plages à Plouneour-Brignogan-Plages, Quimerc'h à Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h) comme des agglomérations. Aucune zone humide > se situe bien en extension du bourg, « Brignogan-Plage : coupure s'appuyant sur la zone humide marquant la limite d'extension du bourg et le séparant du quartier de Soulougan/Pontusval.» Une seule parcelle (n°76) sépare les parcelles AN numéros 243, 244, 245 et 246 des constructions comprises dans le bourg (agglomération) de Brignogan-Plages : or, conformément à la jurisprudence, (Saint-Cast le Guildo 4/10/22) une seule parcelle non construite ne constitue pas une rupture d'urbanisation,</p>
<p>Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces et de ne pas surcalibrer le document en matière de constructions neuves sur la commune. Le projet prévoit de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans les zones à risque d'inondation par submersion marine. Les élus ont fait un choix fort de protection des biens et surtout des personnes pour limiter leur exposition aux risques de submersions. Les élus souhaitent maintenir cette interdiction de constructibilité dès lors qu'un espace est concerné par l'aléa submersion quel que soit le niveau de l'aléa. Le règlement de la zone UHds interdit les nouvelles constructions à destination d'« habitation », en cohérence avec le PADD qui vise à limiter « les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution ».</p>			
DEMAT-@-046	Ronan BLANQUET/MF BONNET Avocat RENNES	PLOUENOUR BRIGNOGAN	<p>Agit pour le compte de Marie-Françoise BONNET parcelles AN 76, OD numéros 747, 764 et 765, AE77. Courrier de 35 pages justifiant la demande : que sa parcelle AE n°77 soit rattachée à la zone UHd adjacente et que l'emplacement réservé n° 11 soit supprimé ; que la parcelle AN n°76 ne soit plus située dans une « bande de précaution en cas de rupture d'ouvrage » ; que la parcelle AN n°76 soit classée en zone U ou AU ; que la disposition du règlement écrit du futur PLUiH selon laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation seraient prohibées dans l'ensemble des zones soumises à aléa, y compris à un aléa moyen ou lié au changement climatique soit retirée ; que le secteur d'implantation des parcelles OD 747, 764 et 765 soit classé en zone U ou AU</p> <p>1/parcelle AN 76 zonée N et A dans le projet, anciennement 2AUHb, justifiée dans le rapport de présentation de l'époque p27 et 44, par la continuité qui existe entre cette parcelle et le bourg de Brignogan-Plages (constitutif d'une agglomération au sens de la loi littoral). Ce bourg s'étend jusqu'à la vallée du Garo, à l'Est de la parcelle de Mme BONNET. (reprise des mêmes arguments que DEMAT-@-45)</p>
<p>Réponse CLCL : Concernant la parcelle AN76, la CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces et de ne pas surcalibrer le document en matière de constructions neuves sur la commune. Concernant la parcelle AE77, la CLCL souhaite son maintien dans une zone à vocation de loisirs pour permettre un éventuel développement futur (à noter que le classement en zone UHd serait incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation des espaces). L'emplacement réservé n°11 sera maintenu. Concernant les parcelles OD747, 764 et 765, elles sont situées hors du village de Kerurus / Kervillo identifié par le SCoT et ne peuvent être constructibles. Néanmoins, elles ne présentent pas les caractéristiques d'une zone A ou N. Puisque le secteur "Le Menhir" n'est pas qualifié d'agglomération ou de village dans le SCoT, un zonage U inconstructible pourrait être proposé. Le cabinet d'avocats qui conseille la CLCL considère qu'il s'agit de la solution la plus sûre juridiquement. Enfin, le projet prévoit de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans les zones à risque d'inondation par submersion marine. Les élus ont fait un choix fort de protection des biens et surtout des personnes pour limiter leur exposition aux risques de submersions. Les élus souhaitent maintenir cette interdiction de constructibilité dès lors qu'un espace est concerné par l'aléa submersion quel que soit le niveau de l'aléa. Le règlement de la zone UHds interdit les nouvelles constructions à destination d'« habitation », en cohérence avec le PADD qui vise à limiter « les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution ».</p>			
DEMAT-@-046	Ronan BLANQUET/MF BONNET Avocat RENNES	PLOUENOUR BRIGNOGAN	<p>2/parcelles OD numéros 747, 764 et 765 : 2AUh au PLU A2023 dans le projet PLUi : situées au sein du village de Kerurus, ne sont pas concernées par la trame verte et bleue, ni ZNIEFF, ni zone humide, ni Natura 2000, ni bâtiment agricole à proximité, le secteur de « Kerurus-Kervillo » est identifié comme un village au SCOT, il s'agit d'un village au sens de la loi littorale "un classement des parcelles de Mme BONNET en zone 1AUH (à titre subsidiaire en zone 2AUH) voire un rattachement à la zone UHd (dans laquelle sont classées les parcelles du village de KERURUS) serait tout à fait pertinent et devrait concerner l'ensemble du secteur dans lequel s'insèrent lesdites parcelles."</p>
<p>Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande. Les parcelles sont situées hors du village de Kerurus / Kervillo identifié par le SCoT et ne peuvent être constructibles. Néanmoins, elles ne présentent pas les caractéristiques d'une zone A ou N. Puisque le secteur "Le Menhir" n'est pas qualifié d'agglomération ou de village dans le SCoT, un zonage U inconstructible pourrait être proposé. Le cabinet d'avocats qui conseille la CLCL considère qu'il s'agit de la solution la plus sûre juridiquement.</p>			
DEMAT-@-099	Anonyme	PLOUENOUR BRIGNOGAN	<p>L'observation des PPA, relative à la commune de Plouneour Brignogan-plages, demande la suppression de la zone 2AUh sur la droite à l'entrée du bourg de Brignogan. Il est proposé de reporter l'équivalent de cette surface de 6783 m² sur la gauche à l'entrée du bourg de Brignogan dans une zone déjà urbanisée - voir pièce jointe</p>

Réponse CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces et de ne pas surcalibrer le document en matière de constructions neuves sur la commune.

DIVERS CONSTRUCTIBILITÉ

CLCL-C-012	Marie-Pierre Le Bot (née Pennec) 2 ter rue de la mer 29260 Plouider	PLOUIDER	Parcelle AB239 – Secteur 3 « Château d'eau » Je m'étonne que l'accès à cette parcelle soit mentionné sur le terrain voisin non constructible de M. et Mme Le Borgne. Il existe un accès direct et adapté (largeur) par la voie communale rue de la mer. Le maire de Plouider m'a confirmé le 29/3/23, que l'accès à ma parcelle se ferait par cette voie communale. Pour information, j'ai vendu à la Mairie la surface nécessaire à l'accès au château d'eau en 2005. PJ : Plan, Secteur 3 « Château d'eau », délibération du conseil municipal, désignation des parcelles et plan cadastral du 3/10/2005.
------------	---	----------	---

Réponse CLCL : L'accès depuis la voie communale rue de la mer pourrait être insuffisante pour la desserte du secteur. Afin d'assurer un accès adapté à la parcelle AB239, la CLCL envisage d'augmenter d'environ 1200 m² la zone 2AUH sur la partie sud de la parcelle AB2.

PLOUD-R-007	Daniel HUGUEN Ploudaniel	PLOUDANIEL	Est satisfait du classement d'une partie de la parcelle ZR111 (530m ²) en zone constructible.
-------------	-----------------------------	------------	---

Réponse CLCL : La CLCL n'a pas de commentaire particulier sur cette observation.

GUIS-R-001	Joseph LOAEC	GUISSENY	Permis d'aménager demandé le 14/12/23 pour parcelles AS 853 et 858 zonées 1AUH quand l'investissement et la demande ont été faits ; le projet modifie ce zonage en 2AUH : demande le maintien du zonage antérieur.
------------	--------------	----------	--

Réponse CLCL : Le PLUiH a été calibré pour permettre une évolution maîtrisée dans le temps de l'urbanisation et permettre le respect de la trajectoire zéro artificialisation nette de la loi Climat et résilience sur la durée de vie du PLUiH. Les zones 2AUH ont vocation à être ouverte à l'urbanisation après l'urbanisation des zones 1AUH.

DEMAT-@-060	Valérie Ven 14 rue de Kerguilidic 29860 PLABENNEC	GOULVEN	Je vote contre le nouveau PLUiH car je souhaite construire sur la commune. Si le nouveau PLU passe, je ne pourrai plus construire, et je devrais me diriger vers une autre commune...
-------------	---	---------	---

Réponse CLCL : La CLCL n'a pas de commentaire particulier sur cette observation.

PLOUD-C-004	Jean-Eugène LOAEC et Mme 195, Croas-ar-Rod 29260 PLOUDANIEL	PLOUDANIEL	Parcelle ZE 104 - Croas-ar-Rod - Ploudaniel Demande antérieure de classement de parcelles en zone urbanisable n'a pas été retenue. Nous nous permettons de réitérer notre demande. Les éléments suivants justifient cette requête : Construction déjà existante sur la parcelle ZE0097, Parcelle 104 en bordure de la départementale 32 ainsi que du chemin viabilisé de croas-ar-rod, Proximité de la zone d'activités, Proximité du hameau des quatre vents (Ploudaniel), Proximité immédiate de l'aire de covoiturage et de différents commerces qui viennent de s'installer à Croas-ar-Rod. Le permis de construire du magasin LIDL a été acté en 2023. Le PLUI-H étant une prévision à 15 ans, il serait tout à fait possible que d'autres potentiels acquéreurs industriels se manifestent pour une éventuelle installation. La parcelle N104 précitée se trouve très bien située à cet effet. Au vu de ces éléments, une zone constructible nous semblerait logique et pourrait être une solution envisageable dans le contexte des futurs projets du PLUI.
-------------	--	------------	--

Réponse CLCL : La demande est contraire au choix de la CLCL en matière de développement des zones d'activités. Afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces, la CLCL a priorisé les possibilités d'extension sur les ZAE jugées "stratégiques".

DEMAT-@-087	Jean-Baptiste MOUSSIÈRE Traon Bihan PLOUDANIEL	PLOUDANIEL	Projet de construction, évoqué avec le service urbanisme de Ploudaniel, sur la parcelle 275. Il s'agit de la construction d'un nouveau magasin Gamm Vert (Even Agri), esquisses et plan de masse en pièce jointe.
-------------	---	------------	---

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte l'observation. Dans ce cas de figure, il sera demandé au groupe EVEN de réduire le périmètre de la zone 1AUE à proximité pour assurer l'équilibre de la consommation foncière envisagée sur le site. Un échange avec le groupe EVEN est envisagé avant l'approbation du PLUiH.

CLCL-C-007	Martine ROULLEAU Association APTCLCL 29890 KERLOUAN	KERLOUAN	Le PLU de Kerlouan ne mentionne pas la situation des exploitations agricoles dans les zones proposées à l'extension, et la densification au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest, ce qui va entraîner la fermeture de l'école St Anne.
------------	---	----------	--

Réponse CLCL : Les bâtiments agricoles ont été répertoriés par les élus au cours de l'étude. Ils sont localisés sur les plans du document « 1_Annexe_Inventaires du bâti agricole.zip ». La CLCL n'a pas d'autre commentaire sur cette observation.

Appréciation de la commission : La commission remercie la communauté de communes pour l'étude faite de chaque demande et les réponses souvent personnalisées qu'elle a apportées à celles-ci.

La commission note favorablement que ces réponses sont conformes aux objectifs affichés de réduction de la consommation foncière (A OU N), de protection des biens et des personnes sur les secteurs identifiés comme à risque de submersion marine, en allant au-delà de la réglementation actuelle et en anticipant sur les conséquences de la modification climatique en cours dont les évolutions sont incertaines.

La commission avait identifié un certain nombre d'observations pour lesquelles elle estimait que le zonage pouvait être modifié, sans remettre en cause l'économie générale du projet. Elle note que pour la majorité d'entre elles, la CLCL a également émis un avis favorable à ces demandes.

Concernant la régularisation du secteur zoné N (PLOUN-R-003) alors qu'un lotissement est en cours de finition à Plounéour Brignogan, la commission invite la CLCL à revoir sa position pour les parcelles AL 89 et 90, situées en face et en continuité du zonage UHc.

La CLCL propose la mise en place d'un zonage U inconstructible en remplacement d'un zonage A ou N sur des secteurs déjà bâtis, mais ne pouvant être densifié (non qualifié comme village ou agglomération). Cela permettrait une meilleure compréhension du document et répondrait à l'incompréhension du public, ces secteurs ne présentant pas les caractéristiques des zonages A ou N. La commission approuve cette proposition et invite la CLCL à vérifier la validité juridique de ce zonage, à l'intégrer et à bien clarifier dans le règlement la définition des zones U non constructibles.

Le classement des parcelles ZK rue du Ploulourou en 1AUh devra être compensé par le passage en 2AUh d'un ou plusieurs secteurs pour une surface équivalente à Ploudaniel, dont l'OAP rue du stade pourrait faire partie, mais dont la surface ne suffit pas à compenser.

Les autres modifications annoncées en réponse aux observations correspondent à des ajustements que la commission estime nécessaires pour palier au décalage entre l'étude du projet et la réalité du terrain à ce jour tout en respectant l'équilibre annoncé des données de sa consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers.

2.4 Environnement - Assainissement

2.4.1 Espaces Boisés Classés (EBC)

Résumé : 1-@-021 et 022 souligne que sur l'avis PPA intitulé « Rapport d'analyse des services de l'État » : la demande de supprimer des EBC à une distance de 20m de part et d'autre des lignes HTB de RTE n'est pas fondée, car il n'y a pas, dans le Finistère, de règlements spéciaux en la matière.

2-@-121 estime que la suppression des EBC, tel que demandé par les services de l'État, devrait être chiffré et approuvé par la CNDPS. Cela vise à augmenter la séquestration de CO₂.

3-@-032 demande quelles sont les parcelles classées EBC à St Méen

Réponses CLCL : 1 et 2 - La CLCL prend note de l'observation. Le PLUiH prend d'ores et déjà en compte certains des éléments évoqués dans l'observation. Il est précisé que le PLUiH n'a pas vocation à lister toutes les règles de tous les codes, ayant un lien avec l'aménagement du territoire. La CLCL indique, comme présentée dans l'analyse des avis PPA, que les plans de zonage pourraient être modifiés pour prendre en compte l'observation de RTE. En effet, dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

3-Les EBC sont figurés sur les plans de zonage et les règles applicables sont présentées dans le règlement écrit.

Avis des personnes publiques :

- CDPENAF: 1 - La CDPENAF émet un avis favorable au classement en Espaces Boisés Classés (EBC), sous réserve de compléter la justification des choix d'identification des boisements les plus significatifs et d'explicitier le déclassement des résineux.

- Etat –DDTM: 2 - Le total des surfaces d'EBC affiché dans le rapport de présentation est supérieur à celui présenté à la CNDPS.

3- Lignes électriques : en fonction de l'axe des implantations d'ouvrages, une bande de 20 mètres de part et d'autre des lignes devra être retranchée des EBC pour entretien et il faudra rajouter dans le règlement les exceptions de hauteur et de matériaux pour ces ouvrages.

4- Supprimer les protections paysagères et les EBC dans les secteurs concernés par les SUP I3 et I1, sur les communes du Folgoët et de Ploudaniel).

5- Il conviendrait de classer en EBC le bois bordant le château de Trébodénic sur une profondeur de 15 à 20 mètres.

6- A Trégarantec, il semble opportun de maintenir les arbres du centre bourg sur la zone 1AUH « Kerilis – secteur nord », en les protégeant par exemple en EBC.

Réponses CLCL : 2 - Aucun secteur d'EBC n'a été ajouté à la suite de la présentation à la CDNPS. La différence du total des surfaces évoquée dans l'avis est due à une erreur de calcul dans le dossier CDNPS. Il a été mis à jour.

3- L'intercommunalité prend note de l'observation. Après vérification, il existe une intersection entre un EBC et la servitude à Trégarantec. Certains EBC peuvent également se trouver à moins de 20 mètres de la servitude, notamment à Lesneven et Saint-Méen. Le règlement écrit pourrait être amendé pour prendre en compte l'observation.

4- Les plans de zonage du Folgoët et de Ploudaniel pourraient être modifiés pour prendre en compte l'observation.

5- Une partie des bois évoqués sont des pins plantés destinés à être, à terme, exploités. Pas de modification envisagée à ce stade.

6- le secteur ne correspond pas à un boisement mais à un réseau de haies denses. L'OAP pourrait être complétée pour préciser que l'urbanisation de la zone devra « maintenir les arbres existants pour assurer un écrin paysager de qualité dans le centre-bourg ».

Appréciation de la commission : La commission estime que la protection des espaces boisés classés est une priorité, sachant que les dernières tempêtes essuyées par le territoire ont fortement dégradé de nombreux arbres et bois et que la remise en état de ces secteurs conduit à la disparition de nombre d'entre eux, dans l'urgence. La commission recommande de mettre en place une information publique (BIM, magasins de bricolage, jardinerie, etc) complémentaire au règlement, sur la protection des EBC, arbres et haies indispensable au maintien de la biodiversité, faunes et avifaunes, dont les habitats ont été mis à mal suite aux aléas climatiques récents. Le principe de compensation, tel qu'il est prévu dans l'OAP thématique trame verte et bleue (p12 OAP) et le règlement écrit (p18), pourraient être renforcés en matière de compensation et faire l'objet d'une publicité particulière, afin que chacun connaisse les règles en la matière.

2.4.2 Talus et haies

Résumé : @-091 demande que les talus, les haies et les parcelles boisées, sur le périmètre de captage d'eau du Folgoët, soient classées en EBC et que leur destruction soit interdite. Demande également qu'un talus spécialement planté soit créé.

@-102 demande de préciser la notion de linéaire bocager à protéger et ce que cela impose. Il souligne que le linéaire mentionné entre 2 parcelles est inexistant.

Réponses CLCL : La CLCL ne partage pas l'analyse présentée. Il est estimé que le PLUiH protège le site avec les différentes dispositions réglementaires à sa disposition. Les périmètres de captage sont identifiés sur les plans thématiques (pour assurer la bonne lisibilité des plans) et les informations sont reprises dans les annexes (SUP).

L'inventaire des haies est réalisé hors PLUiH. Il est intégré afin de protéger les haies et talus existants. Si la haie ou le talus n'existe plus, son identification pourrait être supprimée sur le plan de zonage.

Avis MRAe :

L'Ae estime que Les haies ont fait, à priori, l'objet d'une typologie et d'une analyse de leur connectivité, mais cette analyse n'est pas restituée dans le dossier. Il aurait pourtant été intéressant de fournir les éléments et de les mettre à profit pour apprécier les enjeux locaux. Le dossier aurait gagné à être complété par une analyse plus qualitative de certains milieux naturels (haies, boisements, zones humides), permettant de dégager les fonctionnalités de chacun.

Avis des personnes publiques :

DDTM: Afin de permettre la réalisation des fouilles archéologiques à Keradennec (villa gallo-romaine), il conviendrait de ne pas protéger les haies présentes sur les parcelles n°50, 51 et 52.

Réponses CLCL : Le plan de zonage pourrait être modifié pour prendre en compte l'observation.

Résumé : GUI-C- 001 demande que les haies mentionnées dans le périmètre de sa carrière soient supprimées du règlement graphique et de la trame verte et bleue, car son autorisation d'exploiter concerne toute la parcelle et ne mentionne pas de haie implantée dans le périmètre concerné.

Réponses CLCL : La CLCL souhaiterait prendre en compte cette observation, pour assurer la viabilité des activités des carrières présentes sur son territoire. Le plan de zonage pourrait être modifié pour prendre en compte cette observation.

Appréciation de la commission : L'OAP Thématique souligne (p9) que « Malgré les actions engagées localement pour restaurer le bocage, les haies et talus continuent de disparaître. ». Elle prévoit de plus, que « les projets consistant en l'arrachage de haies et les arasements de talus sont soumis à une déclaration préalable en mairie. ». Un arbre de décision est fourni en annexe (p12) de cette OAP.

La commission estime que la protection des talus et haies telle que décrite dans l'OAP n'est pas suffisante, puisque les suppressions sont ensuite régularisées, malgré la mesure prévoyant une déclaration préalable à tout arasement. La commission souligne que les haies existantes sur le captage d'eau, (@-091), participent à la protection de celui-ci et mériteraient d'être protégées, de même concernant les fouilles archéologiques, si des haies ou talus devaient être arasés, une obligation de compensation devrait être instituée.

Par ailleurs, la commission souscrit totalement à une interdiction de destruction de haies et talus qui auraient été financés par des fonds publics ou européens, dans le cadre du programme Breizh Bocage, sans l'accord préalable et justifié du comité technique de ce programme. Le régime déclaratif mis en place devra faire l'objet d'une publicité plus importante auprès du public et des professionnels, afin de limiter l'arasement et l'abattage « sauvage » observés sur les territoires.

2.4.3 Zones humides

Résumé : @-091 signale que dans les périmètres de protection des captages de Lannuchen et de Kergoff, il est établi qu'un ruisseau potentiellement connecté à un captage en eau potable existe. Par conséquent, il est recommandé de rehausser l'intérêt des zones humides du Folgoët à un niveau élevé dans ce secteur.

Réponses CLCL : L'identification des zones humides est réalisée hors PLUiH, dans le respect des dispositions des SAGE et SDAGE. Elles sont reprises à titre indicatif sur les plans de zonage. Le rapport de présentation présente les éléments nécessaires à la compréhension du classement des zones.

Avis MRAe : L'Ae estime que le dossier aurait gagné à être complété par une analyse plus qualitative de certains milieux naturels (haies, boisements, zones humides), permettant de dégager les fonctionnalités de chacun.

L'analyse de la fonctionnalité et de la richesse des zones humides menée par la collectivité est à souligner.

Les éléments mis en œuvre par le PLUiH devraient permettre la préservation de la TVB. Mais, dans un objectif de renforcement de cette dernière, la collectivité devrait s'engager avec des éléments plus prescriptifs permettant de la renforcer ou de la restaurer.

Réponses CLCL : L'intercommunalité prend note de l'observation. À noter que les principales recommandations de l'OAP thématique, pouvant être traduites en prescriptions, sont d'ores et déjà intégrées dans le règlement écrit. Le règlement pourrait être modifié pour prendre en compte l'observation.

Avis des personnes publiques :

- Chambre d'agriculture : 1 - Demande de ne pas intégrer de protection spécifique des zones humides dans le PLUi. La chambre note aussi qu'ils avaient déjà rappelé que les zones humides étaient déjà protégées par la réglementation et qu'une simple identification dans le PLUi permettait leur reconnaissance ; or elles bénéficient d'une protection spécifique dans ce PLUi.

Etat-DDTM : 2 - Les dispositions en faveur des zones humides, des cours d'eau, du bocage..., sont globalement pertinentes.

3 - La carte inventaires des cours d'eau, des zones humides, du bocage et des boisements, page 136, cite, pour source, les cours d'eau DDTM 2017. Or, l'inventaire départemental des cours d'eau, validé par l'arrêté préfectoral 2011-1057 du 18/07/2011, a fait l'objet d'actualisations en 2014, 2015, 2016, 2019 et 2020. Il convient ainsi de s'assurer que la représentation des cours d'eau dans le projet de PLUiH est la plus récente et le cas échéant de la modifier.

Réponses CLCL : 1- Cette observation est contraire à l'ambition de la CLCL de protéger la trame verte et bleue du territoire.

Résumé : DEMAT-@- 070 et 085 estiment qu'il y a un manque de cohérence dans la définition des zones humides, dont certaines suivent les contours administratifs de la parcelle, ou sont plus hautes que des parcelles jugées non humides. Certains travaux ont pu altérer les écoulements. Doute sur les méthodes utilisées pour établir ce classement.

Réponses CLCL : L'identification des zones humides est réalisée hors PLUiH, dans le respect des dispositions des SAGE et SDAGE. Elles sont reprises à titre indicatif sur les plans de zonage. Le rapport de présentation présente les éléments nécessaires à la compréhension du classement des zones.

Appréciation de la commission : *La commission regrette l'ancienneté des inventaires présentés dans le dossier (2012 pour la plupart et 2013 pour le plus récent). Afin de mettre en œuvre la protection des zones humides et des cours d'eau, présentée dans l'OAP trame verte et bleue, la commission estime qu'une mise à jour de ces inventaires permettrait de mieux évaluer et protéger ces secteurs fragilisés par les aléas climatiques et l'intervention humaine.*

La commission estime qu'un zonage particulier du périmètre de captage de Lannuchen et Kergoff permettrait de mieux renseigner le public, compte tenu de la fragilité de l'approvisionnement en eau potable dans la région (voir paragraphe suivant).

2.4.4 Ressource en eau

Résumé : DEMAT-@-091 note la faible prise en compte de la ressource en eau et souligne que l'analyse concernant les ressources en eau est incomplète, car elle ne tient pas compte des consommations industrielles qui ont augmenté. Elle souligne que les bassins voisins sont confrontés aux mêmes problèmes de qualité et de disponibilité. Elle signale 5 projets dans l'aire d'alimentation avec des sources de pollution connues.

Question de la commission : Sur quelles études se base la CLCL pour pouvoir affirmer que les bassins voisins seront en mesure de supporter cette demande en augmentation pour l'eau potable, afin de subvenir aux besoins nouveaux sur son territoire ?

Réponses CLCL : Le PLUiH protège le site avec les différentes dispositions réglementaires à sa disposition. Les périmètres de captage sont identifiés sur les plans thématiques (pour assurer la bonne lisibilité des plans) et les informations sont reprises dans les annexes (SUP). Il est précisé que la CLE et les syndicats des eaux ne sont pas des PPA. Ils n'ont pas sollicité la CLCL, pour émettre un avis sur le projet.

Concernant l'eau potable, la CLCL indique que la distribution en eau potable, sur son territoire comme sur la majorité des territoires, est liée à un réseau fait d'interconnexions. Il est classique que la distribution de l'eau potable soit dépendante des importations. Il existe à l'échelle du Finistère un schéma départemental d'alimentation en eau potable des collectivités. Ce schéma définit les enjeux et les recommandations pour l'amélioration de la qualité des services, des propositions de solutions techniques, une hiérarchisation et une planification par territoire. Concernant le Pays de Brest, le document indique notamment que « toutes les collectivités ont des équipements, qui permettent d'avoir une sécurisation en période de besoins moyens et de pointe, grâce aux interconnexions avec BMO ».

Avis MRAe : L'Ae estime que le dossier ne considère pas l'adéquation du projet face à l'état de la ressource, dans la période actuelle et face aux changements climatiques. Il n'étudie pas l'incidence des prélèvements supplémentaires sur les milieux aquatiques et ne prévoit pas de mesures visant à limiter ces prélèvements.

Réponses CLCL : L'intercommunalité prend note de l'observation sur le règlement et propose sa modification en « Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à économiser l'eau ».

Le territoire communautaire importe une part élevée du volume mis en distribution. La satisfaction des besoins futurs ne pourra donc se faire que sur la base de l'augmentation des importations depuis les bassins voisins et/ou d'actions spécifiques destinées à réduire les consommations. Le rapport de présentation présente une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux identifiés à l'échelle du PLUiH. La

remarque de l'Ae semble plus adaptée à des documents de planification réalisés à une échelle supérieure à celle du territoire de la CLCL. Pas de modification envisagée à ce stade.

Avis des personnes publiques :

DDTM: Le rapport de présentation devra mentionner que 2 zones à urbaniser figurent dans le périmètre de protection B (« route de Kerbriant sud » au Folgoët et Pen ar C'hoat Bihan à Lesneven). À priori, aucune analyse de l'incidence n'a été entreprise dans le projet de PLUiH arrêté.

Réponses CLCL : Le rapport de présentation pourrait être modifié pour prendre en compte l'observation.

Résumé : DEMAT-@- 104 demande le maintien du zonage Ncap, pour garantir une alimentation en eau sans risque pour la population et maintenir la biodiversité.

@- 110 demande de reclasser en Np les parcelles anciennement en Ncap, pour renforcer la protection du captage d'eau.

Réponses CLCL : Le PLUiH protège le site avec les différentes dispositions réglementaires à sa disposition. Les périmètres de captage sont identifiés sur les plans thématiques (pour assurer la bonne lisibilité des plans) et les informations sont reprises dans les annexes (SUP).

Il est précisé que la zone NC est sans rapport avec les anciennes zone Ncap du PLU du Folgoët. Le PLUiH protège le site avec les différentes dispositions réglementaires à sa disposition. Les périmètres de captage sont identifiés sur les plans thématiques (pour assurer la bonne lisibilité des plans) et les informations sont reprises dans les annexes (SUP).

Appréciation de la commission : La communauté de communes souhaite accueillir de nouvelles populations, construire des logements et développer son tourisme. La commission estime que la question de la ressource en eau, dans le contexte climatique actuel, est un enjeu majeur. L'interconnexion, mise en place sur la région Bretagne, est une réponse, qui semble actuellement efficace. Cependant, des périodes de sécheresses longues devraient être anticipées par une réflexion sur les moyens permettant d'économiser la ressource, notamment le développement de la récupération d'eau ou toute technique innovante, qui pourraient être intégrés dans le règlement de toutes les opérations de construction. La commission estime que la proposition de la CLCL d'obligation de dispositif destiné à économiser l'eau, pour les constructions de surface de plancher supérieur à 1000 m², ne va pas assez loin et devrait être étendue à toutes les nouvelles constructions. Une réflexion pourrait être menée afin d'encourager par exemple, l'installation d'un double circuit d'eau - eau potable/eau de récupération - pour les nouvelles constructions (habitations et autres), afin de ne pas gaspiller l'eau potable dans l'arrosage, les toilettes ou le lavage de voitures. La réutilisation des eaux de pluie, abondantes ou rares suivant les périodes, permettrait, au moment où la ressource en eau potable serait plus faible, de réduire en partie sa consommation. Cela participerait de plus à l'adaptation des modes de vie des nouveaux habitants, en les sensibilisant à cette question avant que la réalité des désordres climatiques ne frappe les territoires de plein fouet.

2.4.5 Assainissement

Résumé : 1-@-073 estime que le rapport environnemental ne permet pas de conclure que le milieu récepteur est en capacité de supporter le PLUiH.

2-DEMAT-@-116 estime que les choix des élus à Kerlouan, concernant l'assainissement collectif sont faits au détriment de l'intérêt collectif.

Réponses CLCL : 1 - Concernant les capacités épuratoires, il est précisé que la CLCL réalise actuellement un zonage d'assainissement (qui sera intégré au PLUiH suite à sa validation). Le projet est calibré au regard de la capacité d'accueil des différentes stations, notamment via le classement en zone 2AUH de nombreux secteurs à urbaniser à Lesneven et PlounéourBrignogan-Plages. Dans l'ensemble des communes disposant de l'assainissement collectif, le choix de localisation des zones à urbaniser a pris en compte le critère du raccordement. Concernant la faune et la flore, le projet prend en compte toutes les données existantes sur le territoire. Le tome 3 du rapport de présentation présente l'évaluation environnementale du projet et les mesures relatives à l'impact du projet sur l'environnement.

2- La CLCL ne partage pas l'analyse présentée et n'a pas de commentaire sur cette observation

Avis des personnes publiques :

État : Le rapport de présentation mentionne qu'un schéma directeur d'assainissement à l'échelle de la CLCL a été établi en 2023. Le document ne précise pas si des projets d'amélioration des systèmes d'assainissements ont été programmés. Il est important de s'assurer de l'adéquation entre l'augmentation de l'habitat individuel et la sécurisation des moyens d'assainissement.

Réponses CLCL : Il est précisé que ce travail est en cours. Le schéma directeur fera l'objet d'une enquête. Le rapport de présentation (tome 2, page 88) justifie de l'adéquation du projet au regard des capacités épuratoires (avec le risque de saturation à Plounéour-Brignogan-Plages) et des données présentées dans l'annexe sanitaire. Il est précisé que le schéma directeur est en cours d'élaboration et sera annexé au PLUiH après l'enquête publique.

Avis MRAe :

L'Ae estime que le dossier ne permet pas de conclure que le milieu récepteur a la capacité de supporter le projet de PLUiH. Les ouvertures à l'urbanisation devraient être conditionnées à la démonstration de l'acceptabilité par le milieu récepteur.

Réponses CLCL : L'intercommunalité prend note des observations. Il est rappelé que la CLCL s'est engagée dans la réalisation d'un zonage d'assainissement qui sera intégré au PLUiH. Elle propose d'intégrer au règlement des zones U, 1AU et 2AU habitat et activités que « pour toute nouvelle opération d'ensemble, le pétitionnaire doit justifier, dans le cas d'un assainissement collectif, que le raccordement de l'opération à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires »...et pour les zones A et N « pour tout projet d'extension d'habitation, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) »

Question de la commission : Pouvez-vous nous communiquer le programme des investissements prévus pour l'amélioration de l'assainissement collectif sur la CLCL, ainsi que pour le traitement des eaux pluviales ? Quel est le calendrier pour la construction de la nouvelle station d'épuration de Plounéour-Brignogan-Plages ? À quelle date envisagez-vous la mise à jour des zonages d'assainissement eaux pluviales et usées sur la CLCL, prévue initialement avec cette enquête ? Qu'en est-il des constructions, en cours ou à venir, situées dans les secteurs où l'assainissement collectif n'est pas à niveau ?

Réponses CLCL : La date de mise à jour des zonages d'assainissement eaux pluviales et usées n'est, à ce jour, pas connue.

Le plan pluriannuel d'investissement du schéma directeur assainissement est joint au mémoire en réponse au PV de synthèse. À noter que n'ayant pas la compétence pluviale, la CLCL n'a pas de programme d'investissements en la matière.

La nouvelle station d'épuration devra être placée en zone non submersible. Cela induit une nouvelle canalisation du poste de relevage actuel avant station jusqu'à la nouvelle STEP, puis également la définition de l'exutoire. Le point de fragilité de la station d'épuration au regard d'une éventuelle montée des eaux a été identifié (armoie électrique). La CLCL est en cours de chiffrage d'une opération consistant à renouveler cette armoie incluant sa surélévation. Le renouvellement des équipements menés depuis 3 ans nous permettent (voir bilan annuel de conformité de la DDTM en pièce jointe) d'assurer un bon fonctionnement de l'ouvrage. Sur la base de ces éléments, les élus ont fait le choix de ne pas porter la construction d'une nouvelle station sur le programme pluriannuel voté. L'étude sur son déplacement sera portée par le futur schéma directeur dans 8 ans. Les investissements portent très majoritairement sur les travaux visant à réduire l'intrusion d'eaux parasites au niveau des réseaux de collecte.

Question de la commission : 1 - L'assainissement dans les OAP n'est pas clairement défini, par exemple Lanarvily OAP Cœur de bourg. Quels procédés et quelles surfaces devront être mobilisés, afin d'assurer l'assainissement EU et EP ? De manière générale, pouvez-vous donner des indications sur le type d'assainissement prévu dans les OAP, qui ne pourront être raccordées à l'assainissement collectif ?

2 - Les OAP reliées au réseau d'assainissement collectif ont-elles un calendrier de réalisation en lien avec le calendrier de construction de la nouvelle station à Plounéour-Brignogan-Plages ? N'est-il pas essentiel de mentionner ce lien, afin de lever toute ambiguïté vis à vis des aménageurs ? Pour les OAP non reliées à l'assainissement collectif, quelles surfaces doivent être réservées pour les assainissements ? Quels sont les types d'assainissement à privilégier ?

3 - Quelles surfaces doivent être réservées pour les assainissements ? Quels sont les types d'assainissement à privilégier ?

Réponses CLCL : 1 - Concernant l'assainissement des EU et EP, le règlement écrit prévoit des règles générales s'appliquant sur les zones 1AUH. Les OAP n'ont pas vocation à définir avec précision le type d'assainissement attendu. Plusieurs options peuvent être envisagées et l'OAP n'a pas vocation à indiquer des préconisations opérationnelles qui pourraient être susceptibles de bloquer les projets. Il revient au pétitionnaire, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, de justifier la bonne maîtrise de l'assainissement de son projet.

2 - Il n'est pas prévu d'extension du réseau d'assainissement, de fait, si la parcelle n'est pas actuellement directement desservie par le réseau d'assainissement, elle sera classée en non collectif. Plusieurs options peuvent être envisagées en matière d'assainissement et l'OAP n'a pas vocation à indiquer des préconisations opérationnelles qui pourraient être susceptibles de bloquer les projets. Il revient au pétitionnaire, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, de justifier la bonne maîtrise de l'assainissement de son projet.

3 - Ceci est propre à chaque dossier. En effet le dimensionnement d'une installation dépend du nombre de pièces du bâti, de la nature du sol, des contraintes de l'environnement (distance à respecter, limite de propriété, puits, etc...). La solution privilégiée en première approche sera un assainissement individuel sur chaque parcelle. Si la parcelle est classée en collectif futur, il est possible que le porteur du projet (lotissement) réserve une parcelle dédiée à la filière de traitement. Les copropriétaires seront dans l'obligation d'instaurer un syndic chargé de l'exploitation du système d'assainissement. Ils pourront également demander une rétrocession au service public de l'assainissement, qui s'il fait le choix de prendre le bien en gestion publique appliquera la redevance assainissement.

Appréciation de la commission : La CLCL avait prévu de mener conjointement l'enquête concernant le PLUi-H et la mise à jour et l'harmonisation du zonage d'assainissement des eaux usées. Ce dossier n'étant pas abouti, il n'a pas été mis à l'enquête. Cependant, il est indispensable, pour permettre l'ouverture à la constructibilité de nouvelles zones dans des secteurs destinés à être raccordés à l'assainissement collectif, de s'assurer des capacités des stations d'épuration, de la faisabilité de l'assainissement non collectif. La commission a relevé, que durant la période d'élaboration du PLUi-H et en attente de son éventuelle approbation, un nombre important de permis de construire ou d'aménager a été délivré.

Elle estime que le zonage d'assainissement et la capacité de traitement des stations d'épuration n'ayant pas été mis à jour, il y a lieu de ne plus délivrer d'autorisation d'urbanisme en attendant cette mise à jour. Ceci fera l'objet d'une réserve.

2.4.6 Eaux pluviales

Question de la commission : 1 - L'intrusion des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées engendrent à certaines périodes des surcharges hydrauliques dans les stations d'épuration. Quel est votre programme d'entretien des canalisations, pour éliminer/réduire les intrusions d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées ?

2 - Quelles mesures envisagez-vous pour améliorer le traitement des eaux pluviales, ruissellement des parkings publics ou privés, des voies de circulation et des secteurs imperméabilisés proches du littoral, port (stockage de bateaux, zone de carénage) ? Des bassins de rétention, ou autres systèmes de filtration, sont-ils envisagés ?

Réponses CLCL : 1 - Ce programme issu du schéma directeur est un programme d'investissement à minima car l'ensemble des réseaux ciblés non pu être inspecté. Le service inspecte des zones complémentaires et les ajoute à son programme.

2 - Le règlement vise un aménagement limitant l'imperméabilisation du sol et favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Il priorise le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et l'aménagement des espaces non-bâties doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols. Des préconisations générales concernant tous les secteurs 1AU à vocation résidentiel ou économique sont établies dans les OAP sectorielles pour valoriser la gestion des eaux pluviales dans les aménagements.

Avis MRAe : L'enjeu de reconquête de la qualité des différentes masses d'eau du territoire n'est pas pris en compte, surtout au regard d'un PLUiH engagé pour vingt ans. Les quelques éléments fournis dans le cadre de l'analyse de l'assainissement des eaux usées et pluviales ne sont pas suffisants pour cela. L'Ae recommande

de démontrer que la gestion des eaux pluviales, tant sur le qualitatif que quantitatif, est compatible avec l'atteinte du bon état des masses d'eau d'ici à 2027.

Le secteur constructible (UhdS) de Goas Bian à Brignogan connaît déjà des dysfonctionnements en matière d'eaux pluviales, la constructibilité mériterait d'être conditionnée à la remise à ciel ouvert du ruisseau.

Réponses CLCL : L'intercommunalité prend note qu'il serait pertinent d'élaborer une stratégie de gestion durable des eaux pluviales. Il est précisé que le projet contient plusieurs dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et à maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales (cf. rapport de présentation, tome 3, pages 8, 9 et 10)

Avis des personnes publiques :

État : Le secteur déjà urbanisé (SDU), de Goas Bian à Brignogan, connaît déjà des dysfonctionnements en matière d'eaux pluviales. Dans ce secteur, la constructibilité des derniers terrains mériterait d'être conditionnée à la remise à ciel ouvert du ruisseau. Ce dernier présentera une capacité d'écoulement bien plus élevée.

Appréciation de la commission : La commission a bien noté que la CLCL n'avait pas la compétence "eaux pluviales", cependant elle a matière à intervenir dans le PLUiH par des préconisations, pour, comme cela est précisé dans le PADD (Orientation 11), engager « une démarche de gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale : contrôle du ruissellement pluvial urbain futur, limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion alternative des eaux pluviales... ». Certes, le règlement écrit prévoit, pour les secteurs où la construction est autorisée, de privilégier les recours aux techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. De plus, le règlement des OAP sectorielles prévoit un chapitre sur les principes de gestion des eaux pluviales, mais seules 8 OAP, sur l'ensemble des OAP prévues dans le projet, donnent des préconisations pour la gestion des eaux pluviales et seule Kerlouan, parmi les communes littorales en prévoit, pour 2 OAP sur 8.

Afin de réduire les pollutions induites, hydrocarbures, phytosanitaires, caniveaux, dans un secteur côtier où le cycle de l'eau est court et la pollution des plages un vrai enjeu pour l'économie touristique, il nous semble indispensable d'assurer une bonne qualité de gestion des eaux pluviales.

La commission estime que les préconisations générales et le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ne sont pas assez prescriptives au regard de la situation littorale du territoire et du véritable enjeu que cela représente pour assurer la qualité des eaux de baignade et dans le but d'atteindre les objectifs fixés par le SAGE.

Elle recommande à la CLCL d'approfondir et de prévoir des prescriptions plus précises, en particulier pour les nouvelles constructions, dans le règlement, afin de les rendre plus contraignantes.

Les parkings en zone portuaire, ou les zones de recul des traitements phyto en bordure des cours d'eau, sont des espaces particulièrement sensibles qu'il convient d'encadrer plus finement.

2.4.7 Divers

Résumé : 1-CLCL-R-009 demande que le secteur du Menoc reste en l'état sans nouvelles constructions.

2-@-093 indique que certaines parcelles pourraient être classées en zone NI (*parc de la Maison d'accueil à Lesneven*) et devraient être protégées en classant ces parcelles dans un zonage, dont la liste des destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités est plus restreinte qu'en zone Uha.

3-@-128 évoque le cadre de vie dégradé du site de Ménéham, en lien avec un développement touristique mal maîtrisé.

@-129 et 130 évoquent le comportement de certains élus qui favorisent certains projets par rapport à d'autres et l'interdiction de baignade à Ménéham.

Réponses CLCL : 1 - La CLCL ne peut pas répondre favorablement à cette demande, qui ne permet pas de respecter les principes de la Loi littoral et est incompatible avec les orientations du SCoT (secteur non identifié comme urbanisable sur une commune littorale).

2 - La CLCL pourrait prendre en compte cette demande, soit par un classement en zone NI, soit par une protection avec la servitude "terrains cultivés et des espaces non bâtis en zone urbaine à protéger".

Dans ce dernier cas, le règlement écrit serait mis à jour pour autoriser les équipements légers de type chemins doux, stationnement vélos, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, etc.

3 - La CLCL précise que les parcelles D10 et D11 ne sont pas intégrées à l'emplacement réservé prévu pour l'extension du parking de Ménéham. Le PLUiH utilise les outils à sa disposition pour assurer la gestion du site et sa préservation. Concernant les autres points évoqués dans les observations, qui sont parfois sans lien direct avec le PLUiH, la CLCL ne souhaite pas apporter de remarques particulières à ce stade.

Appréciation de la commission : La commission remercie la CLCL pour ses réponses et en prend acte.

2.5 OAP Orientation d'Aménagement Programmées

2.5.1 OAP thématiques

Avis MRAe :

L'Ae recommande d'intégrer une OAP thématique détaillée concernant les aspects climat et énergie, reprenant le chapitre introductif, en le complétant avec des mesures plus prescriptives pour les constructions nouvelles, y compris les bâtiments d'activité et de services publics et les extensions.

Réponses CLCL : La CLCL a élaboré un PCAeT, parallèlement à l'élaboration du PLUiH. Le PLUiH intègre les éléments du PCAeT, pouvant être traduit réglementairement (cf. rapport de présentation tome 3, pages 19 et 20) et est compatible avec ce dernier (cf. rapport de présentation tome 2, pages 26, 27 et 28). Elle n'envisage pas de modification à ce stade.

Avis des personnes publiques :

Etat –DDTM : Le projet de PLUiH arrêté comporte deux OAP thématiques, qui pourraient être complétées en abordant également l'adaptation au changement climatique.

➤ OAP densification

Résumé : DEMAT-M-010 pense se trouver dans le cas prévu par l'OAP Densification et demande un changement de zonage en conséquence.

Réponses CLCL : La parcelle est située à proximité d'une exploitation agricole. La CLCL considère que ce n'est pas un secteur prioritaire pour l'implantation de nouvelles habitations, notamment au regard des objectifs de réduction de la consommation des espaces.

➤ OAP trame verte et bleue

Avis MRAe :

L'Ae estime que l'OAP thématique « trame verte et bleue » est très intéressante, mais ne fixe que de grandes orientations. Dans un objectif de renforcement de cette dernière, la collectivité devrait s'engager avec des éléments plus prescriptifs permettant de la renforcer ou de la restaurer.

Avis des personnes publiques :

Etat –DDTM : La rédaction de l'OAP thématique « sous-trame nature en ville » ne s'applique pas pour les constructions principales : préservation de la faune qui y loge (caves, murets).

Résumé : PLOUN-C-009 estime que la libre circulation de la faune devrait être généralisée sur l'ensemble du territoire et pas seulement dans la trame verte et bleue.

Réponses CLCL : La CLCL prend note de l'observation. Selon les effets observés de la règle dans la trame verte et bleue, il pourrait être ultérieurement envisagé d'élargir cette règle au reste du territoire.

Appréciation de la commission : La commission estime que le principe des OAP thématiques permet d'apporter au règlement des éléments complémentaires, opposables, pour tenir compte des différents enjeux, difficilement transposables dans le règlement écrit seul, au risque de surcharger ce dernier et de le rendre trop complexe.

La commission estime que l'appellation « Trame verte et bleue » est un peu restrictive puisqu'elle comprend, de plus, des recommandations intéressantes dans les sous-trames « forestière », « bocagère », « aquatique » et « noire ».

Sa dénomination devrait être reformulée pour mettre en avant l'ensemble des protections qu'elle entend réglementer.

La commission note favorablement la mise en place de l'OAP densification spontanée, démarche intéressante pour faire prendre conscience au public de la possibilité de repenser l'organisation spatiale de leurs propriétés à l'aide d'architectes conseils.

Cependant, les OAP prévues dans le dossier soumis à l'enquête, l'OAP « Trame verte et bleue » et l'OAP « Densification spontanée » auraient avantageusement pu être complétées avec des éléments plus concrets, précisant les moyens de rendre le territoire plus résilient vis à vis des désordres liés au changement climatique, adaptation des territoires littoraux au recul du trait de côte, à l'incitation à des choix de sobriété énergétique.

Ces éléments s'appliqueraient aux aménagements, constructions neuves ou rénovations de constructions existantes et pourraient comprendre, par exemple, des incitations visant à réduire la minéralisation des sols, à intégrer des espaces de nature (îlots de fraîcheur) dans les projets futurs et à adapter la qualité architecturale des constructions (végétalisation, isolation énergétique, production d'énergies renouvelables, récupération d'eau, etc). La commission suggère d'étoffer et d'enrichir les dispositions des OAP thématiques.

2.5.2 OAP Sectorielles

Résumé : 1-@-003 constate que l'OAP Treber à Brignogan est prévue, avec un emplacement réservé (N°12) sur 3 parcelles, en partie construites ou en cours de construction. Cette OAP est de fait caduque.

2-@-065 estime que sa parcelle (AM 031) à Lesneven est en parfaite conformité avec le PLUiH et demande son maintien en 1AU.

3-PLUI-C-001 et M-014 demande un accès à la RD74 pour l'OAP Le Boulvas à Plouider.

4-CLCL-R-006 souhaite conserver du terrain autour de son hangar et l'accès à sa parcelle (OAP Cœur de bourg à Lanarvily).

Réponses CLCL : 1 - Une opération est en cours sur le site, sans rapport avec les objectifs de l'OAP (densité, organisation spatiale et déplacement). L'OAP et l'emplacement réservé n°12 seront donc supprimés et le secteur devrait faire l'objet d'un classement en zone Uhd.

2 - La CLCL ne peut répondre favorablement à la demande. Les problématiques liées à l'assainissement ne permettent actuellement pas d'assurer le bon traitement des eaux usées sur le secteur. Un schéma directeur de gestion des eaux usées est en cours d'élaboration. Le projet est calibré au regard de la capacité d'accueil des différentes stations.

3 - La CLCL précise que l'OAP prend d'ores et déjà en compte cette demande.

4 - La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet, ni les objectifs de l'OAP.

Question de la commission : Lesneven : une zone 2AUH, (anciennement 1AUH OAP) à l'Est, semble plus proche du bourg que la nouvelle zone 1AUH au nord. Quels critères ont conduit à prioriser des zones plus éloignées du bourg en 1AU ? Pouvez-vous nous motiver ce choix ?

Réponses CLCL : Le classement de certaines zones 1AUH plus éloignées du bourg que des zones 2AUH est lié à la faisabilité des opérations (phénomène de rétention foncière sur certains secteurs). Afin d'assurer une urbanisation maîtrisée dans le temps, il a parfois été jugé nécessaire de classer certaines zones plus proches du bourg en zone 2AUH.

Résumé : 1 - À Goulven, @-038 considère que la parcelle AA-0031, en partie prévue en zonage 2AUH devrait être maintenue en Zone N pour constituer une coulée verte autour du bourg.

2 - En revanche, @-052 s'interroge sur le peu de possibilités de constructions à Goulven et suggère que les parcelles 031 et 040, disposant des réseaux, devraient faire partie de la zone 1AUH au Nord, optimisant ainsi la création de voirie.

3 - @-038 estime que c'est la partie Nord qui aurait dû être choisie, en continuité de la zone 1AU, afin d'éviter la co-visibilité avec l'église (classée)

Réponses CLCL : 1 et 2 - La CLCL souhaite retravailler les possibilités de construction sur le bourg de Goulven, en accord avec une proposition formulée par l'architecte des bâtiments de France. La zone 2AUH devrait être supprimée et relocalisée principalement au niveau de la parcelle AA40 (et sur une partie réduite de la parcelle AA31)

3 - La zone 2AUH sera supprimée, l'accès à la parcelle AA31 sera donc maintenu. Une partie réduite de la parcelle AA31 pourrait être classée en zone 1AUH (environ 400 m²). Concernant l'observation sur la "nouvelle zone U", il n'y a pas d'erreur. Le secteur est classé en A dans le PLU en vigueur. À noter que cette évolution est sans incidence pour la commune.

Avis des personnes publiques :

- Chambre d'agriculture : L'OAP « Cœur de bourg » optimise le foncier à Goulven, mais doit éviter l'enclavement d'une parcelle centrale.

Réponses CLCL : L'intercommunalité prend note de l'observation et partage l'avis exprimé. La zone 2AUH pourrait être reclassée en zone A. Il n'est pas souhaité ralentir la procédure en cours. Pas de modification envisagée à ce stade.

Avis des communes :

Goulven : demande d'étendre l'OAP sur le tiers nord de la parcelle cadastrée AA31.

Appréciation de la commission : Le décalage entre le début de l'étude du projet et l'arrêt du projet nécessite des mises à jour (@003) et des ajustements sectoriels. La commission approuve les modifications envisagées par la CLCL. Concernant le bourg de Goulven et la zone 2AUH prévue à proximité de l'église, la commission note avec intérêt la décision de la CLCL de revoir complètement les propositions de construction, en accord avec l'architecte des bâtiments de France, en étudiant la mise en place par exemple d'une OAP, lors d'une prochaine modification du document.

2.5.3 OAP 1AUe - Zones d'activités

Résumé : 1 - @-025 s'interroge sur l'agrandissement de la zone d'activité du Parcou.

2 - @-106 s'interroge sur l'information des propriétaires du terrain prévu pour l'OAP et s'interroge sur un éventuel programme immobilier, qu'il serait souhaitable de prévoir pour 2 parcelles.

Réponses CLCL : 1 - Les choix de développement des ZAE de la CLCL sont présentés et justifiés dans le rapport de présentation. Le développement de la zone du Parcou a pour objectif de renforcer la centralité Lesneven / Le Folgoet et d'affirmer le rôle économique du pôle structurant. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe comme orientation de "maintenant une offre attractive et adaptée aux besoins des entreprises artisanales et industrielles sur la zone d'activité d'équilibre de Kerno – Parcou ». Le pôle structurant à vocation à accueillir de l'habitat mais également des emplois. L'objectif recherché est notamment de rapprocher les lieux de vie et les lieux d'activités économiques.

2-Les OAP sont affichées sur les plans de zonage, les opérations ne sont pas nécessairement portées par des opérateurs publics et peuvent être mises en œuvre par les propriétaires. L'objectif est d'assurer une opération d'ensemble cohérente. Les parcelles AC18 et AC19 sont intégrées à une OAP sectorielle.

Avis des personnes publiques :

Etat - DDTM : 1 - Le développement des zones d'activités devra se baser sur un état des lieux et un diagnostic des zones existantes. La consommation foncière à vocation économique reste importante et n'apparaît pas véritablement justifiée.

Chambre d'agriculture : 2 - Plusieurs OAP à Ploudaniel dépassent 5 hectares. Leur urbanisation nécessite une étude ERC agricole. Sur la zone d'activité de Mescoden, nous suggérons de limiter le zonage économique à la partie en 1AUE.

Chambre d'agriculture : 3 - Nous nous questionnons sur le maintien du développement de la zone d'activité de Kergouesnou en Z1AUE à Kernilis. Son urbanisation affecte 1.5 ha de terres cultivées. Il serait judicieux de réduire la zone ou de la conserver en partie en Z2AU.

DDTM : 4 - Le développement des zones d'activités, 45 hectares de foncier dont 19 ha classés en 2AUE, devra se baser sur un état des lieux et un diagnostic des zones existantes, permettant d'évaluer les réserves foncières,

les potentiels de densification, les friches industrielles et les bâtiments vacants en corrélation avec les besoins en foncier économique justifiés à l'échelle communautaire.

5 - 27,03 ha sont classés en zones 1AUE, ce qui ne garantit pas à l'horizon 2031, un respect des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles (soit 17 ha environ pour une réduction de moitié).

Réponses CLCL : 1 - La stratégie liée aux zones d'activités économiques est présentée dans le PADD et est justifiée dans le rapport de présentation. Il est rappelé le déficit d'offres sur la CLCL et notamment sur la partie nord du territoire. Des demandes d'installation d'entreprises existent aujourd'hui pour ce secteur (Kernilis), notamment une entreprise de métallerie qui souhaite délocaliser son bâtiment actuellement implanté dans la centralité de la commune, pour pouvoir s'agrandir et limiter les nuisances par rapport au voisinage.

2 - Les zones d'activités font l'objet d'une présentation dans le tome 1 du rapport de présentation (page 81 à 86). La demande sur le territoire est forte, en témoigne, par exemple, la rapidité de commercialisation de la ZAE de Sant-Alar. L'intercommunalité estime que les éléments de justification sont présentés dans le rapport de présentation, pas de modification envisagée à ce stade.

3 - Cette observation est contraire aux ambitions de la CLCL (cf. PADD, page 10) et cette zone est identifiée « d'intérêt Pays » par le SCoT. Le rapport de présentation justifie les besoins en matière de développement des ZAE (cf. rapport de présentation, tome 2, pages 47 à 49 et pages 64 et 65), pas de modification envisagée à ce stade.

Résumé : 1 - @-056 fait part de son intérêt pour une partie du terrain prévu pour l'OAP « Route de Lanarvily - Sud » à Le Folgoët (45 logements), pour s'y installer, en continuité du Centre E.Leclerc, afin de densifier son implantation dans cette zone (sas de réception de produits frais, parking aérien).

2 - @-089 propriétaire des parcelles ZD 211 et 202 à Ploudaniel (Zone d'activité du Parcou), centre E.Leclerc souhaite y installer son Drive.

Réponses CLCL : 1 - La CLCL souhaiterait prendre en compte cette observation. Le plan de zonage pourrait être modifié, ainsi que l'OAP. Il serait envisagé de maintenir le nombre de logements à produire sur le secteur d'OAP, ce qui pourrait nécessiter un accord avec le centre E. Leclerc pour la gestion des eaux usées.

2 - La CLCL ne peut prendre en compte cette observation, l'implantation d'un commerce sur ce secteur n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT.

Appréciation de la commission : En ce qui concerne la demande @-056, cela reviendrait à rogner la partie « Coulée verte » de l'OAP. Il n'y aurait pas de conséquence sur le nombre de logements de cette OAP, ceux-ci étant situés à l'Ouest du périmètre. Le choix de réduire de façon conséquente cette coulée verte n'appartient pas à la commission d'enquête. En revanche, s'il est décidé de valider cette demande, il serait nécessaire de prévoir un linéaire arboré dense à la limite entre les deux zones, afin d'assurer aux habitants du quartier résidentiel à venir, une séparation visuelle et sonore avec la zone d'activité limitrophe.

La commission recommande de procéder à un inventaire des friches et des espaces verts, parkings conséquents et sous utilités, dans les zones d'activité.

La densification de ces zones devrait, comme dans les secteurs urbanisés, permettre de répondre à l'enjeu de réduction de l'artificialisation du foncier agricole et de réduire l'extension du foncier dans les zones économiques. Afin de réduire l'installation diffuse de petites entreprises artisanales, ces secteurs pourraient être réorganisés, en proposant des pépinières d'entreprises axées vers ces activités avec des tarifs attractifs.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - « Route de Lanarvily - Sud »



2.6 Changement de destination

➤ Demandes individuelles

DEMAT-M-040 souhaite une modification du PLUiH, pour qu'un changement de destination soit possible au lieu-dit La Vigne à Guissény, afin de rénover un manoir considéré comme une remise puisqu'inhabité depuis 1930. Il est situé sur la parcelle cadastrale AS 1037 anciennement AS 287. Il n'y a plus de siège d'exploitation agricole depuis le 1er Janvier 2023.

Réponses CLCL : La CLCL précise que le bâtiment semble déjà être une habitation. Il n'y a donc pas de besoin d'identification au titre des changements de destination. Si ce n'était pas le cas, le bâti pourrait être identifié pour un possible changement de destination.

KERLO-R-002 : Parcelle F971, demande le changement de destination pour la dépendance en continuité de l'habitation, afin d'agrandir le logement (75m²) noté X sur plan joint. Demande également le changement de destination pour une autre dépendance marquée 0 sur le plan.

Réponses CLCL : Les extensions des habitations sont autorisées en zone agricole (dans le respect du règlement écrit), ainsi que la création d'annexes (dans le respect du règlement écrit). Il ne semble pas nécessaire de prévoir un changement de destination, les bâtiments pouvant d'ores et déjà être considérés comme de l'habitat. Si ce n'était pas le cas, le bâti pourrait être identifié pour un possible changement de destination.

PLOUD-C-001 : a demandé la possibilité de changement de destination sur 2 bâtiments de la parcelle ZV111, un seul a été répertorié, demande son intégration dans le listing, photo en pièce jointe.

PLOUD-C-002 : Parcelle YI0097 Propriétaire d'une petite bâtisse rurale non habitée de 40 m², demande étoilage en zone A2023

PLOUD-C-005 : Parcelle Zx102, demande le changement de destination pour les bâtiments repérés sur le plan joint et la photo jointe.

LEFOL-C-001 : St Frégant Kerharou, ferme du 19ème siècle, un bâtiment est repéré au PLUi pour changement de destination, mais difficilement aménageable ; demande le changement de destination pour le bâtiment contigu repéré sur plan joint

PLOUN-C-002 GOULVEN Parcelles A116-A1123-A1538-A1539 : demande possibilité transformer anciennes granges en gîtes

Réponses CLCL : Si les bâtiments répondent aux critères fixés par la CLCL (cf. page 159 du tome 1 du rapport de présentation), ils pourraient être intégrés à l'inventaire des possibles changements de destination.

DEMAT-M-015 : Demande de changement de destination pour 1 bâtiment situé en zone A parcelle F1090, projet de rénovation, habitat en bois, PMR pour installer sa mère de 80 ans. Le projet, respectueux de l'environnement, n'empiète pas sur la zone agricole et répond à 1 besoin de logement dans la région

Réponses CLCL : La CLCL indique que le bâtiment est situé à moins de 200 m d'un bâti agricole. Le changement de destination n'est donc pas envisageable. En l'état, la demande ne peut être acceptée au regard des dispositions du règlement écrit et des dispositions fixées dans le SCoT.

PLOUN-C-004 : Propriétaire de la maison numérotée 5 dans le document 5D, qui présente les bâtis d'intérêt architectural qui pourraient changer de destination, parcelle AE 6 à Poulpry, sur la commune de Plounéou, (page 42 du document), c'est une maison d'habitation et non une dépendance, elle peut être rénovée et peut faire l'objet d'une extension, elle doit être exclue de ce recensement. Accessoirement il est demandé que tout le recensement soit revu, afin d'exclure les maisons anormalement intégrées.

Réponses CLCL : Au regard des informations fournies, la CLCL souhaiterait prendre en compte cette observation.

PLOUN-C-012 : Parcelle 1034 Plounéour-Brignogan. Faisait partie de la même entité avec la parcelle 1033. Mes parents m'ont fait une donation de la parcelle 1034, sur laquelle se situe une petite maison que j'envisageais d'agrandir significativement, ce qui est très limité avec votre projet, ou de construire une deuxième maison, ce qui est interdit dans votre projet. Nous vivons cela comme une profonde injustice et vous demandons de conserver ces parcelles en zone constructible.

Réponses CLCL : Le cabinet d'avocats, qui conseille la CLCL, a indiqué concernant ce secteur que le secteur de Treberé situé au Sud de la rue des Hortensias n'est pas en continuité avec l'agglomération. En effet, il existe toujours des parcelles non bâties côté Ouest de la route départementale et la voie de circulation marque également une rupture d'urbanisation. La CLCL ne peut répondre favorablement à cette demande afin de sécuriser juridiquement le PLUiH.

PLOUN-C-001, DEMAT-M-041-42-43 : GOULVEN Parcelle B332 souhaite rénover les dépendances de la maison, dont celles n'ayant plus de toit (4 murs)

Réponses CLCL : La CLCL indique que la réhabilitation de la maison et des annexes est réalisable dans le cadre du PLUiH. À noter qu'une partie du bâti semble être en ruine.

Appréciation de la commission : La commission retient que les nouvelles demandes concernant des changements de destination seront étudiées, afin de les intégrer éventuellement à l'inventaire existant, si elles correspondent aux critères définis. Elle estime qu'il serait opportun d'en informer les propriétaires si tel était le cas.

➤ Généralités

DEMAT-M-095 : Demande renseignements et modalités sur les changements de destination de zonage, CLCL-C-007 Le PLUiH fait état de 215 bâtiments sur le territoire pour changement de destination : où sont-ils à Kerlouan ?

DEMAT-@-107 : Certains bâtiments étoilés en rouge pour changement de destination ont déjà été réhabilités, sur quels critères et comment ont-ils été choisis ? Tous les propriétaires de dépendances agricoles ont-ils été invités à se positionner sur d'éventuels changements de leurs bâtiments ?

DEMAT-@-119 : Partout sur la communauté de communes, de nombreux hangars agricoles sont inoccupés, alors que des artisans sont à la recherche de locaux de ce type pour s'installer et pouvoir exercer leur activité. N'y aurait-il pas intérêt à recenser ceux qui pourraient changer de destination (sous certaines conditions à définir) et apporter ainsi une réponse à quelques demandes ?

Cela se ferait sans nouvelle artificialisation des sols et permettrait la réhabilitation et l'entretien de bâtiments agricoles parfois dégradés. Cela contribuerait à redynamiser certaines communes en fixant une nouvelle population.

DEMAT-@-101 : Le recensement des bâtis remarquables, pouvant faire l'objet d'un changement de destination comme habitation, prend en compte régulièrement, par erreur, des constructions qui sont déjà des habitations. Celles-ci doivent être exclues de ce recensement.

Réponses CLCL : - demat @95 : La demande apparaît imprécise. En l'état, la CLCL n'est pas en mesure d'apporter de réponse à l'observation.

CLCL-C- 007 : Les bâtiments sont repérés sur les plans de zonage et peuvent être consultés sur le document "5d_Liste des changements de destination".

Demat @107 : Une vérification sera réalisée par les élus de l'inventaire. Les bâtis ont été identifiés sur la base d'un travail réalisé par les élus communaux, sur l'ensemble du territoire, à partir de critères communs à l'échelle de la CLCL. Si des habitations sont identifiées comme bâti pouvant changer de destination, elles seront supprimées (cf. page 159 RP 1)

Demat-@-119 : La CLCL prend note de l'observation. La priorité de la CLCL est d'assurer aux agriculteurs une visibilité à long terme des possibilités offertes dans le milieu rural. À ce titre, la CLCL souhaite limiter fortement la possibilité pour des tiers de s'installer dans le milieu rural. Il n'est donc pas envisagé, dans le cadre du PLUiH, d'autoriser l'implantation de nouvelles activités artisanales dans le milieu rural. Des zones d'activités sont prévues pour accueillir ces activités, qui peuvent aussi s'implanter dans les centralités dans le cas où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Demat@101 : Une vérification sera réalisée par les élus des communes. Si des habitations sont identifiées comme bâti pouvant changer de destination, elles seront supprimées de l'inventaire.

Avis des personnes publiques :

CDPENAF : supprimer l'identification des bâtiments ne répondant pas aux critères de l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Chambre d'agriculture : Le PLUi inventorie 210 bâtis pouvant changer de destination. La répartition des bâtis étoilés est inégale. Il est pertinent de réduire le nombre dans certaines communes, comme Plounéour-Brignogan-Plages, Kernilis, Plouider. Le nombre de bâtis étoilés doit être déduit du nombre de logements neufs projetés. Dans certains lieux-dits, plus de 4 bâtiments sont repérés. Nous recommandons de limiter le nombre de bâtis étoilés à 2 par hameau ou lieu-dit.

Nous visons à limiter l'implantation de tiers en espace agricole, pour éviter la multiplication des logements. Nous proposons de supprimer certains bâtis étoilés en rappelant les critères de la CDPENAF. Nous notons que certains étoilages sont proches des sièges d'exploitation, dans un rayon de 100 à 200m. Des exemples de documents de consultation de février 2023 mentionnent Guissény et Kernillis. Nous recommandons de supprimer les bâtis étoilés à moins de 200m d'un site d'exploitation. Nous ne soutenons pas l'étoilage de bâtiments susceptibles de changer de destination à proximité d'un site d'exploitation. La doctrine actuelle prévoit un seuil minimal de 60m² pour le changement de destination, mais de nombreux bâtiments étoilés au PLUi sont inférieurs à ce seuil.

Réponses CLCL : Les bâtiments repérés répondent aux critères fixés dans le cadre de l'étude (cf. rapport de présentation, tome 1, page 159), en compatibilité avec le SCoT et dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme. Il est précisé, qu'au regard de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, chaque bâtiment doit être identifié de manière indépendante sur le plan de zonage, pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination. Dans un souci de traitement équitable des habitants, l'ensemble des bâtiments est donc identifié. La CLCL considère qu'il n'appartient pas aux élus de décider pour les propriétaires du bien-fondé d'une demande de changement de destination. Les changements de destination sont en outre soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS. Concernant les bâtis étoilés à proximité des sièges d'exploitation, le règlement écrit interdit l'arrivée de tiers à l'agriculture dans le cas où le bâti concerné est situé à moins de 200 mètres d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans.

Appréciation de la commission : La commission estime qu'une mise à jour de l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination est nécessaire, afin de supprimer les maisons déjà caractérisées comme une habitation et de rajouter les demandes individuelles qui ont été exprimées durant l'enquête, si elles correspondent aux critères.

La commission recommande à la CLCL de faire un point régulier sur les changements de destination concrétisés. Elle estime que la distorsion habituellement observée entre les souhaits et la réalisation réelle de nouveaux logements suite à des changements de destination, ne nécessitent pas de les limiter tout en prenant soin de les exclure des périmètres des 200 m des exploitations existantes. Le changement de destination participe à la conservation du patrimoine immobilier rural.

Concernant la proposition émise (demat @119), la commission retient favorablement que la CLCL n'est pas favorable à l'installation d'activités dans des bâtiments agricoles en friche, hangars, poulaillers ; En effet, elle estime que cela conduirait au mitage d'activités économiques dans des bâtiments en désuétude, en favorisant la tendance observée visant à utiliser les friches agricoles pour développer des activités isolées.

Cependant, il serait intéressant de mettre en place un programme de recensement de ces friches, afin de pouvoir étudier une éventuelle réhabilitation lors de demandes de nouvelles installations de bâtiments d'élevage et d'exploitations agricoles et de freiner l'imperméabilisation du foncier agricole. Des études de renaturation de ces sites permettrait également d'envisager la reconquête de foncier agricole, favorable à la biodiversité et à la richesse paysagère du territoire.

2.7 Règlement écrit et graphique- Emplacements réservés-caravanning

2.7.1 Règlement écrit

➤ Cadre de vie

Résumé : 1 - PLOUN-C-008 demande à préciser le règlement pour protéger le patrimoine urbain en bordure de la baie de Pontusval.

2 - @-017 regrette la multiplication de constructions dépourvues de qualité architecturale (harmonie paysagère et de la qualité de vie visuelle). Dans le projet de PLUI-H, il semble qu'il manque des mesures visant à préserver le cadre de vie et l'identité des différents lieux.

3 - @-128 demande des mesures pour préserver le cadre de vie des résidents de Theven et du site d'exception de Meneham.

Réponses CLCL : 1 - La CLCL estime que les dispositions du règlement écrit sont adaptées pour la bonne intégration paysagère du bâti futur sur le secteur. Il n'est actuellement pas envisagé de modifier ces éléments.

2 - La compatibilité du PLUiH avec le SCoT est présentée dans le rapport de présentation, notamment en matière de prise en compte de l'identité paysagère du territoire (cf. pages 10,11 et 12 du tome 2 du rapport de présentation). Les élus de la CLCL ont mobilisé plusieurs outils à leur disposition pour assurer la qualité paysagère et architecturale des projets futurs : orientation d'aménagement et de programmation, règlement écrit et plan de zonage, périmètre délimité des abords.

3-La CLCL précise que les parcelles D10 et D11 ne sont pas intégrées à l'emplacement réservé prévu pour l'extension du parking de Ménéham. Le PLUiH utilise les outils à sa disposition pour assurer la gestion du site et sa préservation.

Avis des personnes publiques :

Etat - DDTM : Demande d'élaborer si possible un règlement architectural et paysager dans chaque zone du PLUi-H en complément du volet urbanisme afin d'assurer une meilleure qualité architecturale des projets. Le règlement écrit ne comprend pas véritablement de prescriptions visant à assurer la qualité architecturale des projets, leur insertion harmonieuse, ni aucune règle visant à la préservation des architectures de qualité.

Réponses CLCL : L'intercommunalité estime que les règles retenues et les OAP permettent d'assurer la qualité des projets. Elle précise que pour les secteurs à enjeux particuliers en matière de patrimoine, des périmètres délimités des abords (PDA) ont été élaborés avec l'ABF. Ces PDA font l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLUiH. Elle n'envisage pas de modification à ce stade.

Appréciation de la commission : Le règlement écrit prévoit des prescriptions spéciales pour que les nouvelles constructions projetées ne portent pas atteinte au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales », (zones UH, Ue, Uec, UL, US, A₂₀₂₃, AC₂₀₂₃, Ae, AS, N, Nf, Nc, Ns, NI et Np).

La commission estime que ces prescriptions protègent de manière trop vague et trop générique, les lieux et sites, naturels ou urbains, de toute construction dont les caractéristiques architecturales pourraient leur porter atteinte. La richesse patrimoniale du territoire mériterait une prise en compte plus personnalisée, afin de respecter l'identité encore existante et bien marquée des centres bourgs, en délimitant des secteurs faisant l'objet de prescriptions particulières, dans l'esprit du nuancier de couleurs de la commune de Kerlouan.

➤ Patrimoine et Petit Patrimoine

Résumé : PLOUN R-005 et PLOUN R-007 avis favorable à la nouvelle délimitation proposée pour le calvaire de Pont-ar-Gras.

Avis des personnes publiques :

Etat-DDTM : Le document prévoit des cônes de vue d'intérêt local, qui doivent contribuer à la protection, la valorisation et la préservation des sites d'intérêt patrimonial (bâti comme naturels). Or, le PLUiH n'apporte aucun élément permettant de démontrer en quoi il concourt à les protéger ou les valoriser, (listes de recommandations concernant des lieux et bâtiments sur Goulven, Le Folgoët, Ploudaniel, Plounéour-Brignogan et Trégarantec).

Pour Goulven, la zone 2 AUH n'est pas compatible avec la mise en valeur de l'église. Le périmètre de la zone UE n'est pas pertinent au regard de la présence d'un monument historique (une partie des parcelles 168 et 74 est à reclasser en zone US). Il convient d'ajouter au règlement graphique une vue de qualité depuis le lieu-dit Lez ar Mor vers l'église et la baie.

Réponses CLCL : Pour Goulven, l'intercommunalité prend note des observations et partage l'avis exprimé, les différentes pièces évoquées dans l'avis pourraient être modifiées pour prendre en compte ces observations. Pour Le Folgoët pas de modification envisagée à ce stade. À Ploudaniel, concernant le Château de Trébodénic, pas de modification envisagée à ce stade.

Résumé : @-038 : Pourquoi une zone 2AU à l'entrée du bourg de Goulven, qui va défigurer et changer la vision d'un bourg à l'ancienne ? il aurait été plus logique de prévoir un lotissement en continuité de la zone 1 AU au nord.

Réponses CLCL : La CLCL souhaite retravailler les possibilités de construction sur le bourg de Goulven, en accord avec une proposition formulée par l'architecte des bâtiments de France. La zone 2AUH sera supprimée, l'accès à la parcelle AA31 sera donc maintenu. Une partie réduite de la parcelle AA31 pourrait être classée en zone 1AUH (environ 400 m²).

Appréciation de la commission : Pour avoir fait une visite de terrain sur la commune de Goulven et suite à la réunion organisée à la mairie de Goulven avec l'architecte des bâtiments de France, la commission d'enquête apprécie la décision de l'intercommunalité de revoir le zonage, afin de préserver au mieux le cône de vue et l'identité architecturale du bourg de Goulven.

Résumé : PLOUN-C-008 : Demande que la borne du colonel Bonne posée en 1823 soit signalée en tant que petit patrimoine.

Réponse CLCL : La CLCL prend note de l'observation. Le plan de zonage pourrait être modifié pour identifier la borne du colonel Bonne comme petit patrimoine.

Question de la commission : Le dossier ne comporte pas de liste du petit patrimoine et du patrimoine bâti à protéger, ce qui rend difficile la lecture des cartes. Qui a répertorié ce patrimoine, selon quels critères ? Des associations ont-elles été sollicitées ? Pourquoi le menhir Men Marz ne figure pas sur la carte ?

Réponse CLCL : L'inventaire du patrimoine (non classé ou inscrit) a été réalisé par chaque commune, avec ou sans l'aide d'association. Cet inventaire a été réalisé sur le principe du volontariat et a permis d'identifier des éléments de petit patrimoine et du patrimoine bâti (manoirs, châteaux, etc.). L'état de la connaissance sur le territoire n'est pas harmonisé. Ce volet n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique intégrée au PLUiH. Le menhir Men Marz, à Plounéour-Brignogan-Plages, sera ajouté au plan de zonage.

Question de la commission : De nombreux manoirs ou châteaux existent sur le territoire et ne semblent pas répertoriés. Pourquoi avez-vous choisi de ne pas les répertorier, de ne pas les zoner distinctement (STECAL ou autre zonage) ?

Dans ce cas quelle réglementation pourrait s'appliquer, s'il s'avérait que des activités y étaient organisées ?

Réponse CLCL : Le choix a été de permettre la préservation de ces bâtiments dans un premier temps, selon le souhait des communes concernées. Un questionnaire sera posé à notre conseil juridique afin d'étudier la possibilité de zoner distinctement ce patrimoine identifié.

Il est précisé que le développement de nouvelles activités économiques n'est pas autorisé dans le milieu rural (hormis sous conditions pour la diversification de l'activité agricole). Les demandes d'autorisation d'urbanisme pour le déploiement de ce type d'activité seront refusées en zone A et N.

Avis des personnes publiques :

DDTM-Etat : il est dommageable que le petit patrimoine n'ait pas été repéré sur l'entièreté de la communauté de communes, créant de fait une inégalité de traitement sur le territoire. Il conviendrait de répertorier et cartographier les nombreux manoirs et châteaux et prévoir dans le règlement des usages (réception, hébergements, spectacles) au travers d'une OAP thématique, outil efficace et utile à la préservation et à la mise en valeur de ce type de patrimoine.

Réponse CLCL : Ces bâtis sont répertoriés sur la base d'un travail communal ; sur le règlement graphique, ils intègrent la sous-destination « logement » et sont le plus souvent intégrés à la zone A. Le règlement écrit permet leur préservation, leur évolution, leur utilisation et leur mise en valeur.

Appréciation de la commission : La réponse de la CLCL est contradictoire. En effet le règlement en zone A ne permet pas l'évolution ni l'utilisation ou la mise en valeur de ce patrimoine, important sur le territoire, puisqu'aucune activité autre qu'agricole n'y est autorisée. L'entretien de ce patrimoine est onéreux, afin d'éviter qu'il ne tombe en déshérence, les propriétaires pourraient être autorisés à en faire des lieux pouvant recevoir du public (réceptions, spectacles ...). Pour cela, il faudrait que le règlement intègre la possibilité de ces usages, avec autorisation liée à l'assurance d'un assainissement adéquat, du respect des normes de sécurité, ..., ce qui permettra d'éviter tout dévoiement et à ces activités d'être encadrées. L'étude par le conseil juridique de la CLCL, sur la possibilité de zoner distinctement ce patrimoine, permettrait peut-être d'envisager une modification du règlement pour ce zonage particulier. Ceci fera l'objet d'une recommandation.

D'autre part, Le menhir de Men Marz inscrit depuis 1889 au titre des sites classés, devra être identifié comme il se doit.

➤ **Divers règlement écrit**

Résumé : 1 - PLOUN-C-008 demande que pour les clôtures, il soit imposé, en sus d'une hauteur maximum, leur construction en deux éléments ou uniquement végétale.

2 - PLOUN-C-008 demande qu'un nuancier de couleurs figure au règlement pour la commune de Plounéour-Brignogan.

3 - PLOUN-R-004 (@-028) demande s'ils peuvent envisager la construction d'une annexe pour une activité professionnelle sans réception de public, en zone A.

4 - DEMAT-@-076 demande si, en zone agricole, il est possible de rénover un hangar, détruit pendant la précédente tempête, à l'identique.

5 - CLCL-C-003 demande l'agrandissement du bâtiment au sud de sa parcelle

6 - DEMAT-M-069 propose des conseils pour la construction neuve et la réhabilitation, afin de tenir compte des difficultés de logement des personnes en situation de handicap (PSH).

7 - @-033 souhaite que la constructibilité de sa parcelle soit revue, en référence aux immeubles voisins.

8 - GUIR-R-002 demande les possibilités d'agrandissement de la pièce principale côté voie communale.

9 - CLCL-R-013 demande de confirmer dans le PLUiH qu'ils ont le droit d'occuper leur terrain du 1^{er} avril à mi-septembre.

10 - PLOUN-R-006 demande que le parking prévu sur l'ER N°35 soit clos.

11 - GUIR-R-007 est contre l'installation d'ENR près de son domicile.

Réponses CLCL : 1 - La CLCL estime que les dispositions du règlement écrit sont adaptées pour la bonne intégration paysagère des clôtures. Il n'est actuellement pas envisagé de modifier ces éléments.

2 - La CLCL prend note de l'observation. Elle indique qu'il n'existe pas de nuancier de couleurs sur la commune de Plounéour-Brignogan-Plages. Ce travail n'ayant pas été produit, il n'est pas envisageable de l'intégrer au PLUiH.

3 - Le classement des zones agricoles n'a pas de lien avec l'activité des propriétaires des parcelles concernées. La création d'annexe à l'habitation est autorisée dans le respect des conditions fixées dans le règlement écrit de la zone A, mais en aucun cas pour le développement d'une activité artisanale. Les activités artisanales nouvelles peuvent s'implanter dans les zones d'activités ou dans les centralités, dans le cas où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat

4 - Pour les possibilités en cas de sinistre, la CLCL invite à se référer aux pages 25 et 26 du règlement écrit. Hormis cas particulier, la reconstruction à l'identique est envisageable.

5 - L'extension est autorisée dans le respect des dispositions du règlement écrit (30% ou 50 m² de surface de plancher)

6 - La CLCL prend note de l'observation. Elle partage les remarques formulées. Les observations formulées n'ont pas forcément vocation à être intégrées dans un PLUiH. Néanmoins, la CLCL précise que le POA intègre des dispositions répondant à la prise en compte des publics vieillissants et/ou handicapés.

7 - La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet, la zone Uhd (et le périmètre de centralité) pourrait être repoussée à la limite de l'EBC.

8 - La demande est imprécise et la CLCL ne peut apporter de réponse en l'état. Néanmoins, il est indiqué que l'extension des habitations est autorisée en zone A et Uhd.

9 - La CLCL indique que le PLUiH ne réglemente pas ce point. Le parc de loisirs du Polder fait l'objet d'un zonage spécifique ayant vocation à maintenir des droits pour les propriétaires, tout en respectant les dispositions de la Loi littoral.

10 - La CLCL prend note de l'observation. Il est précisé que le type d'aménagement du parking ne dépend pas directement du PLUiH. Cette observation pourrait être prise en compte à l'étape opérationnelle du projet.

11 - La CLCL ne partage pas l'analyse présentée et n'a pas de commentaire sur cette observation.

Appréciation de la commission : La commission remercie la CLCL pour ses réponses personnalisées et les ajustements qu'elle envisage de faire en conséquence.

➤ **Carrières – Matériaux inertes**

Résumé : 1 - KERNI-C-001 et C-002 émettent des craintes, quant à la rédaction de l'article NC 1.1 et 1.2, qui ne permettent pas d'envisager sereinement le futur de l'exploitation de sa carrière, car le règlement sous-entendrait que l'activité économique et industrielle du site ne peut être modifiée dès lors qu'elle n'est pas en vigueur actuellement. Il souligne une incompatibilité avec le Schéma Régional des Carrières et propose une nouvelle rédaction de cet article.

2 - GUI-S-C-001 estime que l'accueil de matériaux inertes n'est pas clairement cité dans le règlement et demande de rectifier le règlement écrit pour en tenir compte, dans le cadre d'une réhabilitation.

3 - CLCL-C-015 souligne qu'il exerce une activité de plateforme de valorisation de matériaux inertes, et que le règlement devrait stipuler que cette activité est autorisée.

Avis des personnes publiques :

DDTM: Il est demandé à la collectivité de s'interroger sur la nécessité d'identifier les carrières comme STECAL, considérant que ces types d'installations sont autorisés en zone À ou N conformément à l'alinéa 1° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Réponses CLCL : 1 et 2 - La CLCL souhaiterait prendre en compte cette observation pour assurer la viabilité des activités des carrières présentes sur son territoire. Le règlement écrit et les plans de zonage pourraient être modifiés pour prendre en compte l'observation.

3 - La commune a précisé à la CLCL qu'il existe un dépôt temporaire sur le site et qu'une déclaration ICPE a été réalisée et acceptée par les services de l'État. La CLCL souhaiterait donc régulariser la situation existante, par exemple par un classement en zone NC des parcelles concernées.

Appréciation de la commission : La commission approuve la création d'un zonage NC pour le dépôt de matériaux inertes (obs CLCL-C-015), activité nouvellement installée avec autorisation déclarative d'ICPE accordée. Le règlement devra être adapté à cette activité, également demandé par les exploitants des carrières du territoire. Elle estime que la mise en place du PLUi-H devrait permettre une meilleure connaissance et gestion des installations d'activités économiques diffuses.

➤ **Zones soumises à aléas**

Résumé : DEMAT-@-079 et @-045 demandent que l'interdiction de construction neuve à usage d'habitation, dans les zones soumises à un aléa, y compris moyen, soit retirée. En effet, cela peut être autorisé par le code de l'urbanisme. De plus, le PPR-SM le prévoit en zone BLEUE.

Réponses CLCL : La CLCL ne peut répondre favorablement à ces demandes, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces. Le projet prévoit de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans les zones à risque d'inondation par submersion marine. Les élus ont fait un choix fort de protection des biens, et surtout des personnes, pour limiter leur exposition aux risques de submersion. Les élus souhaitent maintenir cette interdiction de constructibilité, dès lors qu'un espace est concerné par l'aléa submersion, quel que soit le niveau de l'aléa. Le règlement de la zone UHds interdit les nouvelles constructions à destination d'«habitation», en cohérence avec le PADD qui vise à limiter « les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution ».

Question de la commission : 1 - Quel est l'aléa submersion marine pris en compte pour déterminer ces zones UHds ? Rien n'est dit concernant l'autorisation de la reconstruction.

2 - Pouvez-vous justifier l'autorisation de reconstruction sous réserve, inscrite dans le règlement de la zone UH – Article UH 1.2 « Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités », alinéa UH 1.2.2 ?

3 - La reconstruction « à l'identique » signifie-t-elle une reconstruction « strictement identique » ? Dès lors que cette reconstruction est soumise à la contrainte de rehausser le niveau, peut-on considérer qu'elle est « identique » ?

4 - Comment doit-être comprise la mention « régulièrement édifié » ?

Réponses CLCL : 1 - L'aléa submersion retenu correspond à l'analyse réalisée en 2020 par la CLCL dans le cadre du diagnostic de vulnérabilité du territoire. Les éléments nécessaires à la compréhension de la méthodologie utilisée sont présentés dans le document intitulé « 1_Annexe_Note méthodologique Atlas des Risques Littoraux ». La volonté des élus est de ne plus exposer de nouvelles personnes et biens à ces risques et donc d'y interdire les nouvelles constructions quel que soit le niveau d'aléa (fort, moyen et lié au changement climatique).

2 - La reconstruction ne constitue pas une nouvelle construction. Selon l'arrêt du conseil d'état du 23 février 2005, Mme Hutin n° 271270, le fait qu'un document rende une zone inconstructible ne suffit pas en soi à faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit par un sinistre, sauf si les occupants du bâtiment sont exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité (par exemple une zone inondable). Ce droit à reconstruction n'a donc pas un caractère absolu. Les documents d'urbanisme peuvent soumettre la reconstruction d'un bâtiment sinistré au respect de prescriptions particulières (CAA de Douai n° 12DA00717 du 17/01/2013).

3 - Afin d'éviter toute incompréhension de l'application du règlement, la rédaction de l'article UH 1.2.2 pourrait être modifiée comme suit : - « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. - En zone UHds, la reconstruction sera autorisée sous réserve de rehausser le premier niveau de plancher ou que la reconstruction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 30 cm au-dessus du niveau marin de référence ». (Attente de confirmation de notre conseil juridique)

4 - Une construction régulièrement édifiée est une construction qui a été construite avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ou conformément au permis de construire accordé. C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de la construction.

Appréciation de la commission : La commission approuve la prise en compte courageuse du risque de submersion marine, en allant au-delà des préconisations nationales en appliquant à toutes les communes du territoire les contraintes fixées par le décret concernant le recul du trait de côte. Guisseny et Kerlouan font déjà partie des communes, qui ont « une obligation prioritaire de s'adapter à l'érosion du littoral qui est exacerbée par le réchauffement climatique et la pression humaine » (CEREMA).

➤ **Terrains bâtis en zone A ou N**

Résumé : 1 - CLCL-C-013 demande de revoir la définition de la zone A2023 pour couvrir le cas des terrains déjà bâtis. Comment s'applique la notion « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole » ? Demande des précisions sur « l'aggravation de distance ». La surface de 15m² pour les annexes est inadaptée pour stocker du matériel agricole. Demande de préciser « pour toutes nouvelles clôtures », la limitation de hauteur des haies.

2 - DEMAT-@- 027 signale qu'en dehors des agglomérations, les zones déjà urbanisées sont passées en zone A ou N. Il demande les conséquences en matière d'agrandissement, rénovation, transformation, de destruction partielle ou totale d'un bien en zone A ou N.

3 - @-033 s'interroge sur le classement de parcelles situées en zone agricole alors qu'elles sont déjà construites voire urbanisées.

4 - PLOUN-C-003 signale une inégalité de traitement entre les propriétaires en zone U qui peuvent bâtir dans leur jardin, et les propriétaires des autres zones

Réponses CLCL : 1 - La définition de la zone agricole est conforme au Code de l'urbanisme. L'identification des zones humides est réalisée hors PLUiH, dans le respect des dispositions des SAGE et SDAGE. Elles sont reprises à titre indicatif sur les plans de zonage. Le rapport de présentation présente les éléments nécessaires à la compréhension du classement des zones. Si des zones humides étaient identifiées lors des phases opérationnelles, les règles de protection s'appliqueraient malgré l'absence d'identification au PLUiH. Concernant l'activité agricole, la notion d'aggravation de la distance doit s'entendre comme l'interdiction des extensions entraînant une réduction de la distance par rapport à l'activité agricole. La limitation de la surface des annexes répond à la doctrine départementale de la CDPENAF. Le règlement s'applique pour les demandes d'urbanisme, il est donc sans impact pour l'existant. La parcelle C843 étant concernée par une zone humide, elle pourrait être reclassée en zone N (approche harmonisée à l'échelle de la CLCL) et non NI, si elle ne fait pas

partie de l'activité du camping. Concernant la hauteur des clôtures en zone A, elle ne s'applique pas pour le linéaire bocager mais uniquement pour les clôtures liées à l'habitat (idem pour la zone NI).

2 - Les zones déjà urbanisées seront régularisées et reclassées en zone U dans le PLUiH

3 - L'argumentaire présenté est erroné à plusieurs endroits : un SCoT est en vigueur sur la CLCL (le PLUiH est compatible avec ce dernier), les extensions des habitations existantes en zone A sont autorisées, en cas de sinistre les possibilités de reconstruction sont prévues dans le règlement écrit... Il est précisé que le PLUiH a fait l'objet d'une relecture juridique avant l'arrêt du document par le Conseil communautaire. Concernant le secteur "Le Menhir", qui n'est pas qualifié d'agglomération ou de village dans le SCoT, un zonage U inconstructible pourrait être proposé. Le cabinet d'avocats qui conseille la CLCL considère qu'il s'agit de la solution la plus sûre juridiquement.

4 - La délimitation des zones urbaines sur les communes littorales visent à respecter la Loi littoral et être compatible avec le SCoT. Pour cette raison, la CLCL ne peut répondre favorablement à toutes les demandes des habitants.

Question de la commission : Dans le périmètre d'une exploitation agricole, la reconstruction à l'identique est-elle toujours possible en zone A et N ? Sous quelles conditions ?

Réponses CLCL : Il n'est pas prévu de distinction entre les secteurs concernés ou non par un périmètre d'exploitation agricole pour la reconstruction des habitations. La reconstruction est possible pour tout bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Appréciation de la commission : L'enquête publique permet à chacun de s'exprimer et de demander des explications, voire des modifications personnelles. La communauté de communes a choisi de répondre à chacune de ses observations expliquant ses choix et ses orientations, dans un but d'intérêt général pour permettre à ce territoire d'évoluer tout en protégeant l'environnement et ses habitants, comme cela a été présenté dans le PADD. La commission approuve les choix exprimés dans les réponses apportées, qui vont dans le sens de la limitation de l'étalement urbain.

➤ **Logements de fonction**

Question de la commission : 1 - La possibilité de construire des logements de fonction en zone agricole n'est-elle pas en contradiction avec l'interdiction de tout nouveau logement dans ces zones, alors que les exploitations sont déjà pourvues de logements ?

2 - Pourriez-vous expliquer « la possibilité d'édifier un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation » (article A1.1 du règlement en zone A 2023) ? Qu'entendez-vous par 2 logements de fonction ?

3 - Si le siège de l'exploitation agricole change de nom, peut-on créer un nouveau logement de fonction ? Si on coupe l'exploitation en plusieurs entités, combien de logements pourra-t-on réaliser par entité ?

Réponses CLCL : 1 - La possibilité de construire un logement de fonction est une orientation du PADD (cf. objectif 2 de l'orientation n°2). Le règlement du PLUiH n'a donc pas vocation à l'interdire. Il est précisé que la rédaction du règlement s'appuie sur la doctrine de la CDPENAF. La chambre d'agriculture note dans son avis « nous soulignons l'effort d'encadrer strictement l'urbanisation des espaces agricoles et notamment la création de logements de fonction ». Le PLUiH permet un traitement harmonisé et équitable sur ce point par rapport aux territoires voisins.

2 - Le logement de fonction doit être nécessaire à des bâtiments ou à des installations d'exploitation agricole. S'il existe d'ores et déjà deux logements répondant à ce critère pour un siège d'exploitation, il ne pourra être autorisé la construction d'un nouveau logement de fonction. C'est au pétitionnaire de justifier le caractère nécessaire du logement de fonction. L'analyse est donc faite au cas par cas, lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

3 - Le changement de nom d'un siège d'exploitation ou la multiplication des entités ne sont logiquement pas des critères qui permettront de détourner l'esprit de la règle

Avis des personnes publiques :

Chambre d'agriculture : 1 - L'encadrement strict de l'urbanisation des espaces agricoles est louable, en particulier les recommandations sur le logement de fonction et les annexes. Des ajustements sont nécessaires sur les méthaniseurs industriels (qui doivent être autorisés en zone 1UI et non A₂₀₂₃).

2-Demande de supprimer la notion de distance maximale pour la construction des logements de fonction et préférer la notion de « proximité immédiate »

Réponses CLCL : 2 - L'intercommunalité estime que la proposition n'améliore pas le règlement écrit et pourrait rendre son application plus difficile par les services instructeurs.

Appréciation de la commission : La commission d'enquête estime que la multiplication des logements de fonction en zone A est un signal incompatible avec les nombreuses interdictions imposées par ailleurs dans le but de préserver le foncier agricole. Les exploitations existantes ont toutes un, voire plusieurs logements de fonctions sur site. La commission estime que les avancées technologiques dans les exploitations permettent de réduire la présence humaine sur site ne justifiant plus, le besoin et la présence d'un logement de fonction, dans des exploitations automatisées. L'annexe listant les exploitations agricoles fait état de nombreuses habitations existantes et de demandes de changement de destination. Le recours au logement de fonction est souvent une manière détournée de participer encore plus au mitage de la zone A. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

➤ **Secteurs déjà urbanisés des communes littorales**

Question de la commission : La définition du Zonage UHdsdu est précisée dans le RPT 2 (page 16). Pour autant, les règles applicables, à ces secteurs déjà urbanisés, n'apparaissent pas clairement dans le règlement écrit, on peut se demander si ce zonage est un sous zonage de UHd ou UHds. Peut-on envisager de le traduire plutôt en UHd-sdu ?

Réponses CLCL : La zone UHdsdu pourrait être indiquée UHd-sdu

Avis des personnes publiques :

DDTM: 1 - Secteur sdu : prévoir un règlement spécifique (dispositions architecturales et paysagères), et revoir les délimitations, certains périmètres se situent en discontinuité (Tréas, La Gare, Pont-du-Chatel).

État : 2 - Prévoir un règlement spécifique et des dispositions architecturales et paysagères pour les SDU.

Réponses CLCL : 2 - L'intercommunalité prend note de l'observation. Néanmoins, elle estime que le règlement de la zone permet d'assurer la bonne intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions sur ces sites. Les règles ont été définies au regard du tissu urbain existant sur ces secteurs.

Appréciation de la commission : L'appellation du zonage : UHdsdu n'aidait pas à sa bonne compréhension par un public peu habitué au vocabulaire urbanistique. Ces secteurs sensibles en zone littorale demandent une approche pédagogique forte, afin de permettre au public de les accepter et de les comprendre. L'écriture proposée UHd-sdu paraît plus compréhensible pour le public.

2.7.2 Règlement graphique

Résumé : PLOUN-R-003 : des permis de construire et permis d'aménager accordés ces dernières années n'apparaissent pas dans les documents graphiques.

Réponses CLCL : Le secteur concerné devrait être reclassé en zone U pour régulariser la situation, hormis pour les secteurs concernés par une zone humide.

Résumé : PLOUN-R-004, @-028 et @-027 : La cartographie ne correspond pas à la réalité du terrain, les lieux-dits sont déplacés et mal orthographiés.

@-027 : l'OAP de la route de Créach Ar Beuz (*Plounéour*) n'est pas matérialisée sur les cartographies, des permis de construire et permis d'aménager accordés ces dernières années n'apparaissent pas dans les documents graphiques.

Réponse CLCL : Les données utilisées dans le PLUiH sont les plus récentes connues lors de l'arrêt du PLUiH. Les données sont produites hors PLUiH par l'IGN pour les noms des lieux-dits et quartiers et par la DGFIP pour le cadastre. Les plans pourraient être actualisés à l'approbation du PLUiH si des données plus récentes existent. Des secteurs urbanisés (notamment un secteur au niveau de la route de Créach ar Beuz) non intégrés aux plans pourraient être reclassés en zone urbaine pour régulariser la situation.

Résumé : @-039 (ST Méen parcelle AB 278) une partie en zone U et l'autre en zone N souhaite que la démarcation entre les zonages soit clairement établie et qu'elle permette la construction d'une maison et son assainissement.

Réponse CLCL : La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet, la zone Uhd (et le périmètre de centralité) pourrait être repoussée à la limite de l'EBC.

Résumé : PLOUN-C-006 sur les parcelles B87 et B88 en zone N du PLUiH, 6 maisons sont en construction ((Trecobat)

Réponses CLCL : Le secteur concerné devrait être reclassé en zone U pour régulariser la situation.

Appréciation de la commission : La commission prend note des corrections-régularisations du règlement graphique envisagées par la CLCL, néanmoins elle demande de compenser ces secteurs urbanisés récemment en lotissements et zonés A ou N, par la suppression de surfaces équivalentes dans des secteurs zonés 2 ou 1 AU. La durée d'élaboration du projet a pu conduire à des écarts de cet ordre. La commission regrette qu'une mise à jour, qui aurait pris en compte les permis accordés durant l'étude, n'ait pas été réalisée avant l'arrêt du projet.

Résumé : @-048 demande pourquoi le quartier de Croaz Kerdaniel qui était en zone A est le seul à être classé en zone U du PLUiH.

Réponse CLCL : Le PLUiH est compatible avec le SCoT et s'évertue à respecter la loi Littoral. Le secteur de croaz ar Gall/Kerdaniel a été identifié en tant que SDU, ou village densifiable, dans le cadre du SCOT de 2019. La méthodologie utilisée pour identifier les villages et les SDU a été élaborée par le Pays de Brest et l'ensemble des secteurs ressortis de leur analyse a été confronté à la lecture juridique de LGP.

Résumé : 1 - GUI-S-R-006 lotissement de la Baie de Guisseny s'oppose à ce que l'entrée de la parcelle 2AUH passe par l'entrée de la résidence de la Baie.
2 - PLOUN-R-012 (parcelle D1171) la maison construite depuis 2007, n'apparaît pas sur la carte.
3 - @-120 (parcelle BA93) extension de leur maison prévue, le PLUiH réduit la zone constructible demande une modification du zonage.
4 - PLOUN-C-003 (parcelle E352) le lavoir de Peleuz apparaît à la place d'une maison.

Réponses CLCL :

1 - La CLCL prend note de l'observation. Ce point devrait être analysé lors de la phase pré-opérationnelle de l'urbanisation du secteur 2AUH (nécessitant une procédure d'ouverture à l'urbanisation, accompagnée de la création d'une OAP sectorielle sur le site).
2 - Les données sont produites hors PLUiH, par la DGFIP pour le cadastre. Les plans pourraient être actualisés à l'approbation du PLUiH si des données plus récentes existent. A noter que la parcelle est située en zone urbaine.
3 - La CLCL pourrait prendre en compte cette observation qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet.
4 - Cette erreur pourrait être corrigée. Le plan de zonage serait modifié pour supprimer l'identification en petit patrimoine.

Résumé : @-131 (parcelles A697 et A698) sur lesquelles deux maison sont construites, le PLUiH classe une parcelle en zone N et l'autre en zone Ns demande que les deux parcelles soient en zone N.

Réponse CLCL : La demande pourrait être prise en compte, selon l'avis du cabinet d'avocats qui conseille la CLCL.

Résumé : PLOUN-C-005 demande que les parcelles du sud de la baie de Pontusval soient classées en zone UHds comme les parcelles côté Scluz et côté Garo.

LEFOL-C-002 parc photovoltaïque 17 ha, zone N, n'est pas indiqué au PLUi, abandon de la notation Ncap, la protection du captage devient invisible ainsi que les périmètres A et B, indiquer la délimitation de la zone (arrêté préfectoral 2021).

CLCL-C-007 demande le transfert de l'accueil des gens du voyage du parking sud de Ménéham vers le camping du phare qui a des sanitaires.

Réponses CLCL : 1 - Le classement des zones UHds est effectué de manière harmonisée sur la CLCL (carte des zones basses soumises à la submersion marine). Il n'est pas envisagé d'en modifier les périmètres.

2 - Ce type de projet est autorisé en zone N sous conditions (conformément au Code de l'urbanisme). Le PLUiH n'a pas vocation à identifier les projets sur les plans de zonage. Les périmètres de captage sont identifiés sur les plans thématiques (pour assurer la bonne lisibilité des plans) et les informations sont reprises dans les annexes (SUP).

3 - La CLCL prend note de l'observation.

Résumé : GUIIS-C-001 : la carrière de roches massives au lieu-dit de Kerléac'h à Guisseny a reçu une autorisation à exploiter le 9 août 2022, l'emprise de la carrière est dans une zone Nc qui autorise l'exploitation de carrière. Dans le règlement graphique du PLUiH à Guisseny il apparaît que l'emprise de la carrière est concernée par des « Linéaires bocagers à protéger » hors dans l'arrêté préfectoral d'autorisation à exploiter il n'est pas fait mention d'une haie dans le périmètre de la parcelle. Demande que la haie soit supprimée du règlement graphique du PLUiH ainsi que dans tous les documents où cet élément apparaît (trame verte et bleue).

Réponse CLCL : La CLCL souhaiterait prendre en compte cette observation pour assurer la viabilité des activités des carrières présentes sur son territoire. Le plan de zonage pourrait être modifié pour prendre en compte cette observation.

Résumé : @-080 la coupure d'urbanisation (zone Ac 2023) entre le SDU Le Tréas et le Secteur urbanisé de Lanhir-Rumaout semble être une erreur qu'il faut corriger. À Kerlouan, pourquoi la zone Ac 2023 ne franchit pas la voie et n'englobe pas les parcelles en zone A 2023 pour rejoindre la parcelle 1222 située en Ac 2023 ?

Réponse CLCL : La CLCL souhaiterait prendre en compte cette observation qui permet d'améliorer la protection de la coupure d'urbanisation sur le secteur. Le plan de zonage pourrait être modifié.

Résumé : @-092 : Le camping de Neiz Vran pourrait être maintenu s'il était dans une zone urbanisée ; dans le PLUiH le groupement de maisons entourant le camping n'est plus classé en village, alors qu'il dépasse les 40 habitations, une correction du zonage est nécessaire pour tenir compte du SCoT actuellement en cours d'élaboration pour le Pays de Brest.

Réponse CLCL : Le PLUiH est compatible avec le SCoT (qui identifie les villages, secteurs déjà urbanisés, agglomérations au titre de la Loi littoral) et s'évertue à respecter la Loi littoral. Concernant les périmètres des campings, la CLCL précise, comme indiqué dans l'analyse des avis PPA, qu'ils pourraient être modifiés pour respecter les autorisations administratives.

Résumé : PLOUN-C-008 demande qu'une zone spécifique soit définie en bordure sud de la baie de Pontusval qui prenne en compte la qualité des maisons et de leur implantation.

BCLCL-C-016 souhaite que les références au GR 34 soient abandonnées au profit du Sentier du Littoral et que son tracé figure sur les documents graphiques du PLUiH.

Réponses CLCL : La CLCL estime que les dispositions du règlement écrit sont adaptées pour la bonne intégration paysagère du bâti futur sur le secteur de la baie de Pontusval.

Les éléments connus sont repris sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme. La référence au GR pourrait être remplacée par "sentier du littoral" sur les plans de zonage.

Résumé : PLOUN-C-009 : Il semble contradictoire qu'à plusieurs endroits, la limite entre zone U et zone agricole, coupe des parcelles susceptibles de recevoir une autre construction, alors qu'il est souhaité de densifier les centres bourgs.

Réponse CLCL : Le périmètre des zones urbaines n'est pas nécessairement identique au parcellaire. Sur certains secteurs, la CLCL a pu décider de limiter les extensions urbaines, soit pour limiter la consommation des espaces, soit pour calibrer le projet au regard des objectifs de construction par commune. La méthode de délimitation des enveloppes urbaines est présentée dans le rapport de présentation.

Appréciation de la commission : La commission approuve les corrections pertinentes proposées par la CLCL, en réponse aux observations recueillies lors de l'enquête.

Résumé : @-038 : Pourquoi une zone 2AU à l'entrée du bourg, qui va défigurer et changer la vision d'un bourg à l'ancienne ? il aurait été plus logique de prévoir un lotissement en continuité de la zone 1 AU au nord ; rapport de présentation Tome 3, on voit sur la commune de Goulven une « nouvelle zone U » sur la route communale (zone hachurée rouge la plus à l'ouest), est-ce une erreur ?

Réponses CLCL : La CLCL souhaite retravailler les possibilités de construction sur le bourg de Goulven, en accord avec une proposition formulée par l'architecte des bâtiments de France. La zone 2AUH sera supprimée, l'accès à la parcelle AA31 sera donc maintenu. Une partie réduite de la parcelle AA31 pourrait être classée en zone 1AUH (environ 400 m²). Concernant l'observation sur la "nouvelle zone U", il n'y a pas d'erreur. Le secteur est classé en A dans le PLU en vigueur. À noter que cette évolution est sans incidence pour la commune.

Appréciation de la commission : La modification envisagée permettra, à la fois, de prendre en compte la volonté de protéger le bâtiment (voir thème patrimoine) et de réorganiser le zonage du secteur.

Avis des personnes publiques :

Chambre d'agriculture : Il est crucial de classer toute surface cultivable en zone agricole.

Nous avons remarqué qu'une surface agricole à Goulven, près du lieu-dit Lidinoc, est classée en zone naturelle dans le PLUi.

Nous n'avons pas trouvé de site d'exploitation en zone naturelle dans le PLUi. Si un site est découvert, il doit être exclu ou un espace tampon doit être prévu pour son adaptation.

Réponses CLCL : Pour ces 4 autres observations, aucune modification n'est envisagée à ce stade.

➤ Aire d'accueil des Gens du voyage

Question de la commission : Trois sites ont été identifiés, permettant une aire d'accueil pérenne des regroupements estivaux des gens du voyage, sur Kerlouan, Guissény et Plounéour-Brignogan-Plages. Quel site a été finalement retenu pour les regroupements estivaux des gens du voyage ?

Un zonage spécifique, indiquant clairement les aires d'accueil des gens du voyage, pourrait-il être envisagé sur le règlement graphique, de même pour les aires de regroupements estivaux des gens du voyage ?

Réponses CLCL : Ces 3 sites ont été identifiés par les élus et permettent l'accueil des regroupements familiaux sur la période estivale.

Une aire d'accueil des gens du voyage appartient à la sous-destination « autres équipements recevant du public ». Cette sous-destination est autorisée en zone UH et US. Il n'est pas prévu un sous-zonage spécifique autorisant uniquement cette sous-destination, qui ne semble pas apporter de plus-value au projet.

Concernant les aires destinées aux regroupements estivaux, il s'agit d'aire d'accueil temporaire de moins de 3 mois (cf. article R.421.-23 du code de l'urbanisme). De plus, la CLCL n'est pas en mesure de prédire si les regroupements familiaux se tiendront tous les ans sur ces espaces au cours des 20 prochaines années. Une identification spécifique ne semble donc pas opportune.

Appréciation de la commission : La commission retient favorablement la bonne prise en compte de l'accueil des gens du voyage sur le territoire.

➤ Les linéaires commerciaux

Résumé : KERLO-R-003 : L'affectation d'un commerce à vendre peut-elle être étendue à l'installation d'une bibliothèque ?

PLOUI-R-002 : Bâtiment situé parcelles AC587 et 589, ancien restaurant fermé depuis 2014, en vente ou location depuis, ne trouve pas d'acquéreur. Demande le changement de destination pour faire 1 logement (déclaration préalable 2022 refusée sur ancien PLU). Le règlement du PLUi stipule p 23, qu'au-delà de 5 ans le changement est possible, sachant que cette maison était une maison d'habitation à l'origine.

Réponses CLCL : Le changement de destination pour l'installation d'une bibliothèque ne sera pas possible si le commerce est protégé par un linéaire commercial. La CLCL ne souhaite pas réduire la protection des commerces des centralités, qui est une volonté politique forte des élus.

La CLCL ne souhaite pas réduire la protection des commerces des centralités, qui est une volonté politique forte des élus. Néanmoins, au regard des règles prévues dans le PLUiH et de la durée de vacance du commerce concerné par l'observation, le bâti pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat.

Appréciation de la commission : La préservation des linéaires commerciaux doit permettre le maintien de commerces en centre bourg, mais il est notable que ce dispositif ne peut suffire si l'installation de grandes surfaces en périphérie des bourgs se poursuit. L'identification de linéaires commerciaux doit accompagner la densification indispensable et la réhabilitation de bâtiments existants en centre bourg. La commission approuve la réglementation accompagnant la vacance d'un espace commercial en centre bourg et permettant le changement de destination.

2.7.3 Emplacements réservés

Résumé : @46 demande la suppression de l'emplacement n° 11 ; PLOUN-C-009 il faudrait prévoir plus d'emplacements réservés pour le stationnement à proximité des centres bourg ; LEFOL-R-001 demande que l'emplacement réservé n° 34 passe par la parcelle AD 233 et non 234.

Réponses CLCL :

La CLCL ne souhaite pas prendre en compte les observations @46 et LEFOL-R-001. L'emplacement réservé est considéré comme nécessaire pour faciliter dans le futur les circulations piétonnes sur le secteur.

La CLCL prend note de l'observation PLOUN-C-009. En l'état actuel, il n'est pas envisagé de nouveaux emplacements réservés. Il est précisé que la CLCL poursuit sa réflexion sur la thématique du stationnement sur le littoral, avec l'objectif de réduire le stationnement "sauvage", notamment en période estivale.

Résumé : PLOUI R-004 demande que l'emplacement réservé n° 20 soit levé si la parcelle AB2 n'est plus constructible en partie.

Réponse CLCL : La CLCL pourrait répondre favorablement à la demande d'augmenter d'environ 1200 m² la zone 2AUH sur la partie sud de la parcelle AB2. L'emplacement réservé devrait être maintenu.

Résumé : PLOUN R-011 : à proximité du domicile, une aire de stationnement est inondée de novembre à mars, l'évacuation de l'eau étant insuffisante, créant une inondation dans le vide sanitaire de la maison, demande la pose d'une buse jusqu'à la plage.

Réponses CLCL : La CLCL prend note de l'observation.

Avis des personnes publiques :

Chambre d'agriculture : Un emplacement réservé est inscrit au PLUi sur une parcelle entièrement travaillée à Goulven (ER 17). Cette grande parcelle valorisée doit être comptabilisée dans le bilan de consommation d'espace du PLUi.

La nécessité de réaliser un emplacement réservé pour répondre à la création de nouveaux chemins, peut suggérer l'absence d'accord avec les propriétaires et exploitants. Les conflits d'usage passés incitent à la prudence pour la création de cet emplacement.

Réponses CLCL : L'ER n° 17 pourrait être supprimé. La consommation d'espace lié à cet ER serait alors également retirée.

Appréciation de la commission : La commission prend note des ajustements envisagés par la CLCL, suite aux observations recueillies pendant l'enquête, ceux-ci ne remettant pas en cause l'économie générale du projet

2.7.4 Mobile-Home

@-54 : Parcelles D1583, 1584, 1585, 1586, 0128, 1208, 1209, 1444, 1466, 1607, 1608. PLOUNÉOUR-BRIGNOGAN

À l'exception de la parcelle cadastrée section D 1466 (zone N1 au PLU actuel), les parcelles de mes clients sont classées en zone 1AUL (« à vocation d'hébergement léger de loisirs »). Les propriétaires de ces parcelles souhaitent pouvoir y conserver leurs mobil-home et les remplacer au besoin. Ils ont obtenu des arrêtés d'autorisation ou de non opposition pour l'installation de mobil-home ou de caravane.

Le PLUi-H prévoit le classement de l'ensemble des parcelles en zone naturelle (N). Cette zone se situe dans le village de Kerurus, dans une zone en recul vis-à-vis de la bande des 100 mètres et des espaces remarquables de la pointe de Beg Ar Croas. Elle n'est pas concernée par la ZNIEFF de type II ni par la zone Natura 2000 (situées plus à l'Est, ni comprise dans les espaces naturels sensibles de la CLCL. Au sein de Plounéour-Trez, le secteur de « Kerurus-Kervillo » est identifié comme un village (carte du DOO du Scot du Pays de Brest, page 57). La zone actuellement 1AUL, dans laquelle se situent les terrains, apparaît comme située en continuité par rapport au village de Kerurus. Selon le PLU de Plounéour-Trez, les terrains sont « aptes à l'assainissement individuel » (contrôlés par le SPANC et jugés conformes). Ils sont raccordés aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

Ces terrains sont donc dans l'enveloppe bâtie du village de KERURUS identifié par le SCOT. Il conviendrait donc, de maintenir ces habitations légères de loisirs, ainsi que leur remplacement au besoin, par un classement adapté du PLUi-H. Les exposants sollicitent le classement de leurs parcelles en zone UL ou 1AUL, si l'autorité compétente considère que les parcelles sont situées en continuité du village de Kerurus, en zone NI, si l'autorité compétente considère que les parcelles se situent en discontinuité du village de Kerurus.

Réponse CLCL : Après avis du cabinet d'avocats conseillant la CLCL, il pourrait être proposé de reclasser les parcelles en zone NI, afin de tenir compte de la vocation du secteur, sans pour autant que puissent être autorisés l'installation ou le remplacement des mobil-home, conformément à la loi littoral.

DEMAT-@-063, @-096, PLOUN-R-10 ; parcelles 1615 et 1616, parcelle 1617, parcelle 2 096, parcelle 2 097. Nos parcelles sont indiquées sur les actes d'acquisitions en tant que « terrain de loisirs ». Toutes ces parcelles sont desservies, depuis de très nombreuses années, en eau et en électricité (pas toute l'année), l'assainissement est individuel et installé sur chacune. De plus, l'environnement immédiat, de part et d'autre, est fortement bâti.

Nous demandons un classement en zone NL et que ces parcelles, comme d'autres sur le secteur, bénéficient de l'électricité toute l'année.

Questions relatives à des éventuelles futures cessions ou donations :

1°) Pouvons-nous, et pourrions-nous à l'avenir, toujours céder nos terrains accompagnés de leur mobil-home à des tierces personnes ? Ces dernières bénéficieront-elles toujours des conditions d'exploitation en vigueur au moment des ventes et quelles seront leurs certitudes après leurs acquisitions ?

2°) Si nous devons donner la nue-propriété à un ou à plusieurs de nos enfants, tout en gardant l'usufruit, ces derniers bénéficieront-ils toujours des conditions d'exploitation en vigueur après la donation ?

Toutes les familles résidentes (zone de Kerurus) dans ces mobile-home contribuent toute l'année fortement à l'économie locale. De plus les résidences principales de toutes ces familles bretonnes sont à moins de 30 km de Plounéour-Trez.

Réponse CLCL : Après avis du cabinet d'avocats conseillant la CLCL, il pourrait être proposé de reclasser les parcelles en zone NI, afin de tenir compte de la vocation du secteur, sans pour autant que puissent être autorisés l'installation ou le remplacement des mobil-home, conformément à la loi littoral.

PLOUN-R-009 : parcelle D154, possède 1 mobil home installé à l'année depuis 1978, raccordé à l'électricité et l'assainissement. Puis-je hériter du droit de jouissance complète au décès de ma mère, propriétaire et le transmettre à mes enfants ? Ou faut-il un acte notarié pour donner la nue-propriété à mes enfants et garder l'usufruit ?

Réponse CLCL : La CLCL indique que cette observation ne semble pas avoir de lien direct avec le PLUiH.

CLCL-R-012 : Propriétaires de la parcelle D 1765 à Plounéour-Trez, qui était classée en zone 2 AUL et qui est passée en zone agricole avec le nouveau PLUi ; demandent à pouvoir changer leur mobile-home.

Réponse CLCL : Après avis du cabinet d'avocats conseillant la CLCL, il pourrait être proposé de reclasser les parcelles en zone NI.

DEMAT-@-092 : Certains campings implantés avant la loi Littoral posent problème, notamment celui du Bendin à Ménéham. Initialement destiné aux tentes et caravanes, il a été modifié pour accueillir principalement des mobil-homes, ce qui remet en question sa conformité légale. De plus, l'installation d'une aire pour camping-car près de Ménéham soulève des interrogations sur sa régularité. La situation du camping de Ménéham pourrait être examinée dans le cadre du projet Natura 2000, avec une proposition de déplacement vers un emplacement plus éloigné du rivage, comme le nouveau parking du Theven. Cependant, cela nécessiterait une révision du zonage du PLUi-H pour être conforme à la réglementation.

Réponse CLCL : La CLCL précise, comme indiqué dans l'analyse des avis PPA (cf. D3. Observations sur les avis), que les périmètres des zones de camping pourraient être modifiés pour respecter les autorisations administratives.

Appréciation de la commission : La commission estime que la question des mobile-homes, installés sur des terrains non constructibles en bordure du littoral sur le territoire de la communauté de communes, mérite d'être posée. La position consistant à classer ces parcelles en A, sans réglementation spécifique alors qu'au fil du temps, certains ont été raccordés à l'électricité, voire à l'assainissement, ne permet pas d'encadrer ces installations. La proposition de la CLCL de classer ces secteurs en NI permettrait de poser des réglementations, afin de limiter ces implantations et de pouvoir interdire réellement de nouvelles installations éventuelles en dehors des secteurs délimités. La commission note donc favorablement cette proposition de la CLCL, tout en recommandant de mettre en place un règlement strict permettant à terme de les faire disparaître.

Concernant les périmètres des campings la commission note favorablement que les délimitations exactes des campings seront vérifiées en suivant les autorisations administratives.

2.8 STECAL- Activités économiques diffuses

DEMAT-@-076	Anonyme	GUISSÉNY	Est-il possible d'implanter une activité économique dans ce bâtiment situé en zone A ?
Réponse CLCL : Les nouvelles activités artisanales ne sont pas autorisées en zone A. Elles doivent être localisées dans les zones artisanales. L'objectif de la CLCL est de limiter la présence de tiers dans l'espace agricole pour faciliter la transmission de l'outil agricole.			
DEMAT-@-105	Renato BISSON 8rue l'Elorn LE FOLGOËT	de LE FOLGOËT	Parcelles AI 30 et 65, répertoriés Ah (affectation est uniquement une « zone destinée à l'aménagement (rénovation, extension limitée...) des constructions isolées ou groupes de constructions non-agricoles, situés dans les espaces ruraux », au PLU de 2015; Non-respect du zonage avec l'installation d'un garage. Le projet de PLUi envisage un classement Ae. Le cas d'une autre entreprise qu'agricole établie (société installée sur les deux parcelles), nous attirons l'attention du Commissaire Enquêteur sur la volonté manifeste d'agrandir la zone d'activité située plus loin et de régulariser les erreurs antérieures. Ce qui n'est pas possible d'une part, par la non-continuité et la non-contiguïté des deux zones, mais d'autre

			part par le non-respect du potentiel agricole et la qualité paysagère du site, au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Demande de requalifier les 2 parcelles.
--	--	--	--

Réponse CLCL : Le rapport de présentation justifie la délimitation des zones Ae (cf. Pages 116 et 117 du tome 2 du rapport de présentation). Les zones Ae répondent à l'objectif du PADD d'encadrer l'évolution et l'adaptation des activités économiques isolées dans le milieu rural. L'absence de possibilités d'évolution sur site pourrait ne pas permettre la pérennité de l'entreprise, qui n'a pas nécessairement la capacité ou la possibilité de s'implanter dans une zone d'activités économiques à court ou moyen termes. Cette demande ne devrait donc pas être prise en compte.

CLCL-C-015	SARL CABON Kerenes KERLOUAN	KERLOUAN	Parcelle 432, 429, 428, 427 à Kerenes : activité de plateforme de valorisation de matériaux de déchets inertes ICPE rubrique 2515 2517, depuis novembre 2023. Le règlement de ces parcelles devrait stipuler ICPE autorisée ou prévoir un secteur spécifique STECAL, Activité économique isolée. Pièces jointes : déclaration initiale ICPE et preuve de dépôt
------------	-----------------------------------	----------	---

Réponse CLCL : La commune a précisé à la CLCL qu'il existe un dépôt temporaire sur le site et qu'une déclaration ICPE a été réalisée et acceptée par les services de l'Etat. La CLCL souhaiterait donc régulariser la situation existante, par exemple par un classement en zone NC des parcelles concernées.

Appréciation de la commission : La commission relève une nouvelle fois le décalage dans le temps entre la réalisation du zonage et la réalité du terrain. Un zonage spécifique autorisant le stockage de matériaux inertes pourrait être mis en place. Cette demande a également été formulée par les carriers, la commission est favorable à cette prise en compte, en recommandant un règlement adéquat encadrant strictement l'activité de stockage de matériaux inertes.

Avis MRAe : L'Ae recommande de proposer des mesures ERC en STECAL, en particulier pour ceux visant l'accueil touristique dans les communes littorales.

Réponse CLCL : Le projet ne prévoit pas de STECAL à vocation touristique dans les communes littorales. Les pastillages prévus dans le PLUiH, qui sont réduits au périmètre de l'existant, ne permettent pas les nouvelles constructions mais simplement l'extension limitée des constructions existantes. Les incidences éventuelles, notamment par la possible sur-fréquentation des espaces naturels, sont préexistants et ne peuvent pas être encadrées par le PLUiH. Le chapitre « Analyse des incidences notables probables à l'échelle des STECAL et des activités isolées en milieu rural » détail les éventuelles incidences.

Avis des personnes publiques :

- Chambre d'agriculture :

4. STECAL Ae Rouspouldic à Plouider : confirmer que l'activité est existante. La doctrine de la CDPENAF se base sur la reconnaissance des activités existantes.

5. STECAL NI Manoir du Ménéac à Le Folgoët : diminuer le périmètre pour éviter des constructions et installations disproportionnées. Limiter l'évolution des espaces agricoles et naturels vers des espaces de loisir.

6. STECAL et bâtiments pouvant changer de destination à Le Rest à Saint-Méen : retirer le STECAL si l'activité ne concerne pas des activités situées dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation (siège d'exploitation à 80 m environ). Même remarque pour les bâtiments pouvant changer de destination n° 6 et n°7. La Chambre d'agriculture émet une réserve sur cet emplacement réservé.

7. STECAL Penn Lan Braz à Saint-Méen : l'identification du site en zone Ae empêche sa remobilisation pour de l'agriculture. La Chambre d'agriculture émet une réserve sur cet emplacement réservé

Réponses CLCL : 4. Il est précisé que la zone Ae n'est pas un STECAL. Seules les extensions y sont autorisées. La CLCL confirme que l'activité sur le site Ae Rouspouldic est existante.

5. Il est précisé que la zone NI n'est pas un STECAL. Seules les extensions y sont autorisées. L'intercommunalité indique que le développement d'activités est souvent indispensable pour permettre le maintien et assurer l'entretien de ce type de patrimoine bâti. Cette approche d'ailleurs commune avec l'avis formulé par l'ABF.

6. L'intercommunalité prend note des observations. Concernant les changements de destination, le règlement écrit interdit déjà l'arrivée de tiers à l'agriculture dans le cas où le bâti concerné est situé à moins de 200 mètres d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans.

7. L'intercommunalité prend note de l'observation

Question de la commission : Il est indiqué, dans le tome 2 de présentation : « à noter que les deux zones Nc relatives aux carrières localisées à Plouider et Guissény ne sont pas considérées comme STECAL. En effet, au regard de la Loi littoral, seules les extensions des constructions existantes peuvent y être permises. » Elles figurent cependant dans la liste des STECAL. Pouvez-vous nous préciser ce qu'il en est ?

Réponse CLCL : Les zones Nc de Plouider et Guissény sont présentées dans la liste des « activités isolées ». Le régime des STECAL autorise les nouvelles constructions. Celui des activités isolées ne permet que l'extension des constructions existantes. Ces deux catégories sont donc à différencier. Le règlement écrit de la zone Nc précise « Pour les communes soumises à la loi Littoral, seule l'extension des constructions existantes est permise ».

Question de la commission : De même pour les zones NL : « il est précisé que seules les extensions limitées des constructions existantes sont permises dans les zones NL. Ces zones ne sont donc pas qualifiées de STECAL. » 17 zones NL figurent dans la liste des STECAL.

- Pouvez-vous nous préciser ce qu'il en est ?

La déchetterie de Lanveur est zonée AS, mais listée en activités isolées ?

- Pourriez-vous nous expliquer ce classement ?

Réponse CLCL : Les zones NI sont présentées dans la liste des « activités isolées ». La zone As de Lanveur également, afin de respecter la loi Littoral. Le règlement écrit de la zone As précise « Pour les communes soumises à la loi Littoral, seule l'extension des constructions existantes est permise ».

Question de la commission : La différence entre activités isolées et STECAL ne nous paraît pas claire.

- Le classement activités isolées est-il prévu pour permettre l'installation d'autres activités isolées à venir sans autorisation ? comment les encadrer ?

- Quels critères pour répertorier les activités isolées ? inventaire exhaustif ? (ex village La Gare stockage ancien poulailler)

Réponses CLCL : L'identification des activités isolées a été réalisée par chaque commune. Les éléments ayant conduit à cet inventaire sont présentés pages 116 et 117 du tome 2 du rapport de présentation. L'installation de nouvelles activités isolées dans le milieu rural est interdite par le règlement du PLUiH. Si certains bâtiments accueillent des activités économiques sans autorisation, le PLUiH n'a pas vocation à régulariser des irrégularités passées.

Appréciation de la commission : La commission estime que la rédaction et la définition de l'utilisation des STECAL et des zones d'activités isolées devront être revues et clarifiées. Ces outils sont interprétés et utilisés différemment d'un département à l'autre. Il conviendra de préciser exactement l'utilisation des STECAL et des activités isolées et le choix fait par la CLCL en fonction du type de commune, littorale ou non.

La commission d'enquête note que le PLUi-H n'autorise pas l'installation de nouvelles activités isolées, mais que des bâtiments agricoles en désuétude sont susceptibles d'abriter des activités isolées non autorisées. L'information de ces nouvelles dispositions devront faire l'objet d'une diffusion grand public (par exemple BIM), dans le but de ne pas voir celles-ci continuer à se développer.

Question de la commission : Dans l'annexe STECAL, il est prévu que « les STECAL identifiés sur la CLCL correspondent aux secteurs classés en zone As et Nc, (hors communes soumises à la Loi littoral, où seules les extensions des constructions existantes sont permises) ». Certaines surfaces semblent importantes, laissant suggérer des projets de nouvelles constructions.

- Les surfaces délimitées correspondent-elles à un besoin réel d'activité ou reprennent-elles les parcelles cadastrales ?
- Dans les communes littorales, seules les extensions des constructions existantes sont permises ?
- Dans les autres communes les nouvelles constructions sont-elles autorisées ?
- Pouvez-vous justifier les surfaces prévues pour les STECAL suivants ? (liste complète dans les questions de la commission en annexe)

Réponses CLCL : La délimitation des STECAL correspond aux bâtis et aux espaces extérieurs liés à l'activité existante. Aucun STECAL n'est identifié sur les communes littorales, la Loi littoral ne l'autorisant pas. Les nouvelles constructions sont autorisées dans les STECAL, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. À noter que les activités autorisées dans les 2 catégories de STECAL du PLUiH (As et Nc) sont autorisées par le code de l'urbanisme hors STECAL dans les zones A et N. Le choix de la CLCL d'identifier ces STECAL est donc volontaire et vise à donner une visibilité dans l'aménagement du territoire à horizon 20 ans de ces secteurs. Il est précisé que la CDPENAF n'a pas émis d'avis particulier sur la délimitation des STECAL.

Question de la commission : • Pouvez-vous justifier les surfaces prévues pour les activités isolées suivantes ? (liste et plans dans la réponse aux questions commission)

- Saint-Méen : pouvez-vous de plus indiquer les types d'activités de ces deux zones d'activités isolées, ainsi que la justification et la taille ?

Réponses CLCL : Le périmètre des activités isolées correspond aux bâtis et aux espaces extérieurs liés à l'activité présente. À noter pour ces secteurs que seule l'extension limitée du bâti existant est autorisée selon les mêmes conditions que pour l'habitat à savoir (30% de l'existant ou 50m²). Les périmètres retenus assurent un impact nul en matière d'artificialisation des sols, hormis sur le site de Kermerrien à Saint-Méen (garage automobile) et au Folgoët à Kerduff (garage automobile). La consommation d'espace sur ces sites est intégrée à l'analyse du PLUiH.

. Les zones Ae à Penlan Braz et Le Rest n'hébergent actuellement pas d'activité. Elles ont été maintenues par erreur. La chambre d'Agriculture a d'ailleurs émis un avis réservé sur ces secteurs. Comme indiqué dans le document « D3. Observations sur les avis », ces deux pastillages devraient être supprimées.

Appréciation de la commission : La commission note la mise à jour à réaliser sur les STECAL et activités isolées. De ce fait, une fois la première extension réalisée, d'autres sont susceptibles de suivre. Ainsi la commission recommande de mieux délimiter les secteurs de STECAL et d'activités isolées afin de limiter l'artificialisation diffuse dans le temps.

2.9 Mobilité-Déplacement

Résumé : M-073 Absence de réflexion territorialisée sur les modes de déplacements alternatifs.

Réponse CLCL : La CLCL ne partage pas l'analyse proposée dans l'observation. La CLCL réalise actuellement un schéma vélo. (cf. réponse à la question de la commission ci-dessous)

Question de la commission : Les OAP ébauchent des cheminements doux, sans pour autant qu'ils ne débouchent sur des aménagements prévus à cet effet ; nous avons constaté que seuls des aménagements de déplacement doux en lien avec le tourisme étaient en place. Une réflexion sur les déplacements doux dans les communes, de commune à commune, vers les entreprises menant à un schéma directeur est-elle en cours ?

Réponse CLCL : Un schéma d'aménagement vélo est en cours d'élaboration à l'échelle de la CLCL depuis mai 2020. Il n'est pas finalisé et sera intégré au PLUiH après sa validation. Si besoin, le PLUiH pourrait faire l'objet d'une modification pour apporter une traduction réglementaire au schéma. Néanmoins, le PLUiH intègre les projets connus et envisagés portés par la CLCL, les communes ou les partenaires travaillant sur cette thématique. Des projets sont notamment en cours sur la liaison Goulven / Plouider / Lesneven et entre

Kernouës et Lesneven. Un itinéraire a également été réalisé par le conseil départemental du Finistère permettant de relier Ploudaniel à la zone d'activités de Mescoden

Question de la commission : Dans le choix des zones 1AU et 2AU la possibilité d'alternance de déplacement à la voiture individuelle est-elle prise en compte ?

Réponse CLCL : La localisation des zones 1AUH et 2AUH, au plus proche des centralités, doit permettre un accès facile en mode doux vers les services, équipements, commerces. Les OAP sectorielles traitent la thématique des déplacements à l'échelle de chaque site dans le chapitre « desserte et accès », en lien avec le réseau existant dans les centralités.

Question de la commission : Avez-vous un programme en cours de mise en place de nouvelles aires de covoiturage ?

Réponses CLCL : Les aires de covoiturages en projet et en réflexion sont envisagées dans les centralités, sur des espaces publics classés UH dans le PLUiH. Des projets sont en réflexion sur 2 communes du territoire en partenariat avec le pays de Brest (guissény, Saint-méen). Il n'a donc pas été considéré comme nécessaire de prévoir une traduction réglementaire supplémentaire dans le PLUiH.

En parallèle de l'aménagement de la RD 770, une aire a également été réalisée le long de la RD 770 au niveau de la chapelle neuve sur Ploudaniel.

Avis MRAe : L'Ae recommande d'intégrer les premières conclusions du schéma d'aménagement vélo et d'avoir une véritable réflexion territorialisée sur les modes de déplacements alternatifs, afin de proposer et planifier des mesures adaptées au territoire et en cohérence avec le développement de l'urbanisation de chaque commune, voire conditionner l'ouverture des différentes phases d'urbanisation à la réalisation effective et sécurisée de certains cheminements.

Réponses CLCL : Le PLUiH intègre les projets connus et envisagés portés par la CLCL, les communes et partenaires travaillant sur cette thématique. Pour les aires de covoiturage il en existe dans les centralités de plusieurs de la commune. Les objectifs en matière de déplacements s'inscrivent dans l'orientation plus transversales de développer le principe de proximité entre habitat, emploi, équipements, services et commerces. Aucune modification n'est envisagée à ce stade.

Avis des personnes publiques :

Chambre d'agriculture : Les mobilités douces doivent être cohérentes avec les mobilités agricoles, limitant leur impact sur les espaces agricoles.

Réponse CLCL : Le partage mobilité douce et mobilité agricole non pris en compte dans le PADD est intégré dans le PLUiH. Les cheminements doux envisagés ayant un impact sur l'activité agricole sont affichés dans l'analyse de la consommation des espaces. Aucune modification envisagée à ce stade.

Appréciation de la commission : La commission prend note des réponses de la CLCL qui montrent un engagement pour développer les modes de déplacements doux ; cependant dans le projet mis à l'enquête, la concrétisation de ce travail n'est pas visible, pas ou peu d'emplacements réservés pour des pistes cyclables, pas ou peu de travaux en cours ou d'essais visibles sur les communes du territoire. La commission estime que le sujet n'est pas assez exprimé concrètement. Dans l'Axe 2 du PADD, « la CLCL fait du développement de la pratique du vélo un des objectifs prioritaires en matière de mobilité » ; cependant, le schéma d'aménagement vélo, qui est à l'étude depuis 2020, n'a toujours pas abouti pour en proposer une traduction règlementaire dans le projet.

La commission recommande que ce schéma d'aménagement vélo soit intégré dans les meilleurs délais au PLUiH afin de lui apporter une traduction règlementaire lors de la prochaine modification du PLUiH. En effet, le territoire étant peu équipé de moyens de transports collectifs, l'incitation et la facilité apportés par la collectivité vers des modes de transports alternatifs à la voiture individuelles devrait être une priorité dans la recherche de réduction des émissions de CO2. Ceci fera l'objet d'une recommandation.

2.10 DIVERS

@018 exprime son désaccord avec la tendance à généraliser les affaires communales et autres. Il soutient qu'une administration intelligente et bienveillante devrait être capable de traiter les problèmes locaux individuellement, préservant ainsi les particularités locales et évitant de diluer les décisions dans un ensemble plus vaste. Cette approche permettrait de mieux répondre aux besoins des contribuables tout en évitant une augmentation continue des impôts sans bénéfices correspondants.

Réponse CLCL : La CLCL n'a pas de commentaire sur cette observation

PLOUN-R-012 : Constate qu'en arrivant sur le bourg, l'état des routes est très dégradé ce qui ne s'améliorera pas avec l'arrivée massive des touristes l'été. Est-ce que tous les crédits voirie se concentrent sur la centralité "Lesneven-Le Folgoët" ?

Réponses CLCL : La CLCL n'a pas de commentaire sur cette observation

@-130 : Un sujet intéressant à aborder également : à quand la fibre sur notre territoire

Réponses CLCL : La CLCL précise que le déploiement de la fibre optique sur le territoire est en cours, réalisé par le syndicat mixte de coopération territoriale Mégalis.

Appréciation de la commission : Peu de contributions hors sujet ont été déposées, la commission d'enquête a donc décidé de les faire figurer, mais n'a pas de commentaire à faire sur ces sujets.

2.11 POA : Programme d'Orientations et d'Actions

Résumé : @-112 les logements manquent sur le territoire de la CLCL. Pour y remédier la CLCL concentre son action sur la revitalisation de la centralité « Lesneven-Le Folgoët » en revalorisant le patrimoine et rénovant le bâti. Une nouvelle offre de logements par recyclage de l'existant, qui permet de suivre la trajectoire ZAN ; ce qui est en contradiction avec ce que prévoit le PLUiH, qui supprime des terrains constructibles pour les passer en zone agricole.

Réponse CLCL : La CLCL ne partage pas l'analyse présentée et n'a pas de commentaire sur cette observation.

Avis des personnes publiques :

Etat –DDTM : Sur les communes littorales, pour les opérations sous maîtrise communale, les collectivités devront prévoir la mise en place de règlement d'attribution des lots, favorisant l'acquisition aux résidents permanents (notamment aux primo-accédants), afin de limiter la progression du parc de résidences secondaires et de meublés de tourisme. (Prévoir une action au POA)

Au vu de la tension locative sociale croissante sur l'EPCI, l'objectif de production de logements sociaux est à majorer sur la durée du POA, notamment sur Lesneven-Le Folgoët, afin d'atteindre à minima l'objectif du PLH 2018-2023 (136 logements). La servitude de mixité sociale pourrait être étendue à l'ensemble des opérations comprenant un certain nombre de logements. Une production de logements sociaux est également à prévoir sur le bourg de Brignogan.

Réponse CLCL : consciente de l'enjeu lié à la maîtrise de la part des résidences secondaires et des meublés touristiques sur son territoire, la CLCL envisage de compléter le POA par une étude pour objectiver l'impact des résidences secondaires et des meublés touristiques. Ceci permettra d'apporter des éléments de justification pour la mise en place d'outils actuellement non autorisés sur les communes de la CLCL.

Le PLUiH permet d'atteindre l'objectif du SCoT d'atteindre une part de 10 % minimum de logements sociaux dans le parc de résidences principales dans le pôle structurant. Les élus souhaitent éviter une approche systématique de la création de logements sociaux dans les opérations d'ensemble. La diversification du parc de logements passe notamment par la mise à disposition de terrains aux bailleurs dans les opérations en maîtrise d'ouvrage communale, mais aussi par la création d'opportunités dans le diffus, en fonction de la demande locative sociale recensée. Pas de modification envisagée à ce stade.

Appréciation de la commission : Le nombre de résidences secondaires recensées représentait, en 2019, 14,7 % du parc de logements, soit environ 2300 logements. Ce sont les communes littorales qui ont le plus fort taux de résidences secondaires. Elles sont en forte augmentation depuis 2015 ; sur le littoral, l'essentiel des constructions neuves sont des résidences secondaires. Sur Plounéour-Brignogan-Plages, elles représentent 50 % du parc immobilier.

La commission estime que la maîtrise de la part des résidences secondaires et des meublés touristiques est un enjeu majeur pour le territoire de la CLCL, particulièrement pour les communes littorales, qui voient leur population diminuer. Elle considère que l'étude envisagée pour objectiver l'impact des résidences secondaires et des meublés touristiques devant compléter le POA devrait être réalisée rapidement, afin que la communauté de communes puisse construire un véritable argumentaire lui permettant de continuer à plaider auprès des autorités concernées l'autorisation de pouvoir gérer légalement l'attribution d'autorisation de construire à des résidents permanents.

2.11.1 Production de logements

Question de la commission : Combien de logements ont été produits sur le territoire de la CLCL entre 2020 et 2023 ?

Dans le POA 2024-2029, la première orientation mise en avant est la création de 170 logements par an ; comment justifiez-vous ces chiffres, alors que vous n'avez aucune évaluation complète sur la production de logements entre 2018 et 2023 ?

Réponse CLCL : 770 logements ont été autorisés entre 2020 et 2023, dont 636 sous forme individuelle et 134 sous forme collective.

Le nombre de logements à produire répond à l'objectif politique d'un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,45 % de la population. La méthodologie utilisée est celle de l'Adeupa, ce qui assure un traitement « équitable » avec les territoires voisins. Il s'agit d'une projection, sans lien avec la production de logements entre 2018 et 2023. Les dynamiques de projection démographique se basent sur le « temps long », ce qui vise à lisser les fluctuations de la production de logements qui peuvent être observées d'une année à l'autre. Ainsi si l'on regarde les chiffres de production de logements entre 2018 et 2023, 170 logements ont été autorisés annuellement sur le territoire de la CLCL.

Appréciation de la commission : Entre 2018 et 2020, 285 logements ont été produits sur le territoire de la CLCL soit en moyenne 98 logements par an. Entre 2020 et 2023, 770 logements, dont 636 sous forme individuelle, ont été autorisés ce qui fait une moyenne de 256 logements par an pour cette période, au total ce sont 170 logements qui ont été autorisés annuellement entre 2018 et 2023. Les autorisations délivrées entre 2020-2023 sont concomitantes avec l'élaboration du projet de PLUiH.

La commission estime que cette forte augmentation liée à la conjoncture, ne peut être prise comme base de travail pour une projection à long terme. Le bilan à mi-parcours du POA permettra d'avoir une vision plus réaliste sur le territoire.

2.11.2 Croissance démographique

Question de la commission : À la lecture du rapport, nous ne trouvons pas d'évaluation chiffrée sur la croissance démographique moyenne pour la période 2015-2023, si un diagnostic a été fait pourriez-vous nous le communiquer ?

L'objectif de croissance démographique moyenne annuelle retenu par la CLCL est de 0,45 %, proche de la tendance observée entre 1999 et 2019 qui est de 0,52 %, pouvez-vous préciser s'il s'agit de la croissance moyenne annuelle sur 20 ans ou bien la croissance observée sur 20 ans ?

Comment justifiez-vous, en 2024, mis à part la préconisation du SCoT en vigueur datant de 2019, ce taux de 0,45 % de croissance moyenne annuelle de la population ?

Réponses CLCL : Il n'existe pas de donnée Insee sur la croissance démographique 2015-2023.

L'évolution de 0,52 % correspond au TCAM (Taux de Croissance Annuelle Moyen) sur la période 1999-2019, ce qui permet de faire une comparaison avec l'objectif de TCAM du PLUiH de 0,45%.

La justification de cette ambition est présentée à la page 36 du tome 2 du rapport de présentation. Le scénario d'aménagement est élaboré à partir d'une hypothèse de travail et de la volonté politique de la CLCL de poursuivre son développement démographique et de participer au dynamisme du Pays de Brest et du Finistère dans les années à venir.

L'hypothèse de travail retenue est jugée réaliste puisque le TCAM retenu est proche de la tendance observée entre 1999 et 2019 et de la projection de l'évolution de la population entre 2018 et 2040 élaborée par l'Insee sur le secteur regroupant la CLCL et le Pays des Abers.

Par ailleurs, les éléments relatifs à la production de logements et les projections se basent sur des tendances plus longues que la durée réduite de 3 ans d'un bilan de PLH. Il est précisé que les chiffres utilisés pour le SCoT en révision montrent une production de 145 logements en moyenne par an sur la période 2013/2022, proche des chiffres sur lesquels la CLCL s'appuie pour construire son projet.

Appréciation de la commission : La commission regrette le manque de données actualisées sur le secteur propre à la CLCL et l'hypothèse de travail basée sur une évolution de la population faite à partir de projections ou de données qui regroupent la CLCL avec le Pays des Abers voisin.

La prospective à 20 ans du PLUiH de la CLCL prévoit l'arrivée de 2500 habitants sur son territoire et la production de 3400 logements. Le scénario mis en place s'appuie sur la volonté d'impacter au minimum les espaces agricoles, naturels et forestiers ; pour cela ont été pris en compte les lots disponibles à la construction dans les opérations en cours de commercialisation, le taux de développement de densification spontanée, les changements de destination, les logements vacants et le potentiel de zones à urbaniser (61,65 hectares).

Dans cette étude n'a pas été pris en compte le vieillissement de la population de la CLCL, en 2020 le nombre d'habitants de plus de 60 ans était de 25,8 % (INSEE), dont 20,4 % dans les communes rurales, 29,3 % dans le centre urbain et 39,8 % dans les communes littorales.

Or, les logements occupés par les personnes âgées sont petit à petit remis sur le marché pour diverses raisons, décès, départ en maison de retraite ou déménagement vers un logement plus adapté. Ce phénomène va aller en augmentant (projection Omphale de l'INSEE pour les années 2020-2050). Ainsi, sur le pays de Brest il est estimé, en se basant sur les projections Omphale, qu'entre 2020 et 2050 plus de 63000 maisons occupées aujourd'hui par des seniors seront libérées, répondant ainsi au besoin de grands logements à venir.

La commission estime qu'une étude plus fine de l'évolution démographique, prenant en compte ce phénomène de vieillissement de la population, permettrait d'affiner les besoins en logements neufs et de réduire la consommation foncière projetée, en mobilisant plutôt le parc existant et en facilitant les aides pour sa rénovation énergétique.

La mise en place d'un POA commun à toutes les communes, avec un indicateur de suivi, permettra de mettre en place les mesures nécessaires au rééquilibrage entre les pôles.

2.11.3 Accueil de nouvelle population

Question de la commission : Il apparaît que le territoire de la CLCL est déficitaire en nombre de crèches et de structures d'accueil pour personnes âgées, qu'est-il envisagé pour pallier à ces déficits ? Emplacements réservés, zonage particulier ?

Comment justifiez-vous le choix de définir un pourcentage de zone 2 AUh de 49,14 ha par rapport aux zones 1 AUh de 39,73 ha, sans envisager de programmation dans le temps, de l'ouverture à l'urbanisation sachant que certains secteurs (voir plus haut) sont en cours d'urbanisation ?

Réponses CLCL : Les équipements de type crèche, centre d'accueil des personnes âgées, école sont autorisés en zone UH. Il n'est pas nécessaire de prévoir d'emplacements réservés ou de sous-zonage particulier. Ce type d'équipement est créé au fil de l'eau, selon les opportunités et les besoins identifiés. La mise en œuvre de ces projets est souvent dépendante d'acteurs et de financements extérieurs. La CLCL et les communes sont d'ores et déjà engagées dans cette démarche d'amélioration du niveau de services sur le territoire.

Différents projets sont en réflexion pour l'accueil des personnes âgées de type foyer (Kerlouan, Guissény, Le Folgoët) ou de logements sociaux adaptés et ciblés (Lesneven, Plouider).

Question de la commission : à quoi est due la croissance démographique des communes de Kernilis et Saint-Méen par rapport aux autres communes de la CLCL, notamment dans les pôles d'appui ? Au coût du foncier ? Les écoles de ces deux communes ont atteint leur capacité d'accueil de nouveaux élèves, sachant que des OAP sont prévues sur leur territoire, qu'est-il envisagé pour accueillir de nouveaux élèves ?

Réponse CLCL : Saint-Méen, Saint Frégant et Kernilis ont particulièrement bien résisté à la baisse du rythme de la croissance démographique sur la période d'études du PLUiH. Ce dynamisme s'explique notamment par la mise en œuvre de lotissements communaux et de documents d'urbanisme permissifs, qui n'ont pas permis un développement maîtrisé jusqu'à aujourd'hui.

Le développement envisagé apparaît échelonné dans le temps, notamment sur Kernilis qui réalise son opération en différentes tranches ce qui devrait permettre de maintenir les effectifs scolaires à leur niveau actuel.

Appréciation de la commission : La commission constate que la CLCL prend en compte les besoins de sa population vieillissante, que des projets sont à l'étude dans diverses communes, mais qu'il manque toutefois un réel investissement de l'intercommunalité pour prendre en charge ces projets en les laissant à la charge d'acteurs extérieurs.

Le nombre des séniors de 80 ans et plus va doubler dans le Pays de Brest entre 2025 et 2050 (calcul ADEUPa d'après données INSEE), ce qui va avoir un impact sur les besoins en logements et leur typologie.

La commission estime que le projet de la CLCL dans ses projections démographiques et de besoin en logements à 30 ans, ne prend pas en compte ce phénomène de vieillissement de la population avec ce qu'il induit : besoin croissant de places en maison de retraite ou dans des logements adaptés.

Question de la commission : Comment justifiez-vous le choix de définir un pourcentage de zone 2 AUh de 49,14 ha par rapport aux zones 1 AUh de 39,73 ha, sans envisager de programmation dans le temps, de l'ouverture à l'urbanisation sachant que certains secteurs (voir plus haut) sont en cours d'urbanisation ?

Réponse CLCL : Le rapport entre les zones 2AUH et 1AUH vise une urbanisation maîtrisée dans le temps et à respecter la trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience pour la période 2021-2031. Cela assure à la CLCL une bonne maîtrise du suivi de sa consommation d'espaces avant la révision du PLUiH d'ici février 2028. La programmation d'ouverture à l'urbanisation est présentée par Commune dans les échéanciers prévisionnels définis dans les OAP sectorielles.

Appréciation de la commission : La commission retient que la mise à jour, nécessaires, des zonages 1AU/2AU en fonction des autorisations délivrées récemment conduira à améliorer la perception du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés, permettant une meilleure transparence des actions à venir et un équilibre concerté au sein de la communauté de communes.

2.11.4 Logement des saisonniers agricoles et touristiques

Question de la commission : Dans le RP 4 Programme d'Action et d'Orientation (page 25), l'un des objectifs sur 6 ans est de proposer une offre de logements ou d'hébergement en lien avec l'activité touristique et agricole, or on ne trouve rien dans les modalités de mise en œuvre à ce sujet. À quelle date avez-vous mis en œuvre une étude à ce sujet comme vous vous y êtes engagés dans votre réponse au SRADDET RPT 2 (page 22) ?

Réponse CLCL : L'étude relative au logement des saisonniers a été menée sur l'année 2023 et a permis de mettre en avant et confirmer les enjeux existants sur le territoire, pour les saisonniers et les jeunes. Les conclusions et les solutions envisagées ont été présentées en début d'année aux élus communautaires. La mise en œuvre de ces solutions a d'ores et déjà débuté. Les gestionnaires de structure de type FJT ont été contactés pour étudier la mise en œuvre des solutions envisagées.

Appréciation de la commission : La commission note la prise en compte de ce problème que représente l'hébergement des saisonniers, des secteurs de l'économie touristique et agricole, qui ont la même saisonnalité. Les structures type foyer de jeunes travailleurs ont montré leur efficacité et serait l'occasion de réhabiliter des bâtiments vacants et en désuétude des centres bourgs et devra être déclinée dans les modalités de mise en œuvre du POA.

3 Conclusions et avis de la commission d'enquête PLUiH

La Communauté de Communes Lesneven Côtes des Légendes a mis en chantier depuis 2017, l'élaboration d'un PLUi-H, qui a pu être arrêté en novembre 2023. Ce long temps de gestation et d'étude a conduit à mettre en enquête un dossier, dont de nombreux éléments n'étaient pas à jour, ce que la commission d'enquête a regretté et a exprimé dans les questions posées lors du procès-verbal de synthèse.

Le dossier était conséquent et la commission a fait part dans l'analyse des observations, de quelques points à améliorer pour parfaire sa lecture et sa compréhension.

Les quatorze communes de la communauté de communes avaient des documents d'urbanisme, pour certains très anciens, Goulven 2008, Plounéour-Brignogan-Plages 2013, 2 étaient au RNU, Saint-Frégant et Kernoues et seules Lesneven 2023 et Plouider 2022 avaient un document remanié récemment. La commission d'enquête a bien noté la difficulté à produire un document commun, acceptable par tous, à partir de ces bases très diverses. Ce document, outre la prise en compte des données juridiques récentes et annoncées devait également intégrer la situation géographique sensible des communes situées sur un littoral soumis aux aléas vague submersion, à la montée des eaux et un territoire globalement impacté par les tempêtes et une pluviométrie abondante, vraisemblablement liées au changement climatique.

L'enquête s'est déroulée dans une période couvrant une partie des vacances scolaires et le public a été reçu en nombre, lors de 23 permanences réparties sur tout le territoire ce qui a généré 313 observations soulevant de nombreuses interrogations que la commission a étudié en les regroupant par thèmes.

L'étude du dossier soumis à l'enquête, des observations recueillies et les réponses de la CLCL, a permis à la commission d'en dégager les réflexions suivantes :

- Plusieurs observations ont mis en doute la validité voire la légitimité du SCoT en vigueur, compte tenu de la procédure juridique qui l'a concerné après sa première approbation. La commission observe cependant que les éléments fournis dans le dossier montrent la prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en vigueur. Néanmoins, la commission regrette que la CLCL se retranche derrière ce texte, lui-même en révision, pour ne pas mieux anticiper les évolutions prévues par la loi climat et résilience et les orientations ZAN notamment en matière de consommation d'espaces.
- Afin de réduire l'extension du foncier imperméabilisé dans les zones économiques, la commission recommande de procéder à un inventaire des friches et des espaces verts, parkings conséquents et sous utilisés, dans les zones d'activité. De même, un inventaire des friches en zones agricoles permettrait d'envisager une éventuelle réhabilitation, lors de demandes de nouvelles installations de bâtiments d'élevage et d'exploitations agricoles, ou une renaturation dans le but de reconquête de foncier agricole, favorable à la biodiversité et à la richesse paysagère du territoire.
- Des choix plus ambitieux en matière de réduction de la consommation d'espace seront nécessaires à court terme, après approbation du SCoT en révision. La commission retient néanmoins l'effort mutualisé sur le territoire pour tendre vers une meilleure maîtrise de l'artificialisation des sols.
- L'OAP « Densification Spontanée » est un bon outil pour permettre à la population de prendre à son compte, les objectifs de réduction de l'artificialisation nécessaires dans le futur, pour les grandes parcelles situées dans l'enveloppe urbaine, et peu denses. Néanmoins, la réduction drastique de l'artificialisation des sols, imposée par la loi, doit amener chaque commune à réfléchir et contribuer à cet effort pour l'intérêt général des générations futures. La commission estime que la fixation de densités moyennes n'est pas assez incitative et recommande de prévoir à minima un secteur de densification par commune, et de fixer des densités minimales, et non moyennes, pour les OAP sectorielles.
- La commission a relevé, qu'en l'absence de document d'urbanisme commun au territoire et pendant l'élaboration de celui-ci, de nombreux permis d'aménager ou de construire ont été délivrés. Ceux-ci se concrétisent parfois sur des zonages prévus, qui ne correspondent pas au projet final (N, 2AU voir A), ni à la consommation foncière annoncée. **La commission retient que la CLCL s'est engagée à corriger « ces erreurs », de remettre à jour et rééquilibrer la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Ces écarts devront être entièrement compensés, afin d'être conformes à l'objectif annoncé dans le projet de réduction de la consommation foncière. Ce point fera l'objet d'une réserve.**

- Les OAP thématiques prévues dans le dossier soumis à l'enquête, l'OAP « Trame verte et bleue » et l'OAP « Densification spontanée », auraient avantageusement pu être complétées par des éléments plus concrets, précisant les moyens de rendre le territoire plus résilient vis à vis des désordres liés au changement climatique, comme l'adaptation des territoires littoraux au recul du trait de côte ou l'incitation à des choix de sobriété énergétique.
- Le principe de compensation, tel qu'il est prévu dans l'OAP thématique trame verte et bleue, pourrait être renforcé dans ses prescriptions et faire l'objet d'une publicité particulière, afin que chacun connaisse les règles en la matière. La commission constate que la protection des talus et haies, telle que décrite dans l'OAP n'est pas suffisante, puisque les suppressions sont ensuite régularisées, malgré la mesure prévoyant une déclaration préalable à tout arasement. La commission souligne que les haies existantes, sur le captage d'eau, participent à la protection de celui-ci et mériteraient d'être protégées, tout comme les haies et talus situés dans des zones de fouilles archéologiques. Si elles devaient être arasés, une obligation de compensation devrait être instituée. La commission pense qu'un zonage particulier du périmètre de captage de Lannuchen et Kergoff permettrait de mieux renseigner le public, compte tenu de la fragilité de l'approvisionnement en eau potable dans la région.
- La communauté de communes souhaite accueillir de nouvelles populations, construire des logements et développer son tourisme. La commission estime que la question de la ressource en eau dans le contexte climatique actuel est un enjeu majeur. La commission retient favorablement la proposition de la CLCL d'obligation de dispositif destiné à économiser l'eau, pour les constructions de surface de plancher supérieur à 1000 m². Celle-ci devrait être étendue à toutes les nouvelles constructions, quelle que soit leur surface.
- Les préconisations générales et le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ne sont pas assez prescriptifs, au regard de la situation littorale du territoire et du véritable enjeu que cela représente pour assurer la qualité de la ressource en eau et des eaux de baignade et dans le but d'atteindre les objectifs fixés par le SAGE. La commission invite à enrichir les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements et constructions.
- Durant la période d'élaboration du PLUI-H et en attente de son éventuelle approbation, un nombre important de permis de construire ou d'aménager a été délivré. Cet emballement concomitant à l'élaboration du projet de PLUIH, 770 logements autorisés entre 2020 et 2023, alors que seulement 285 ont été produits entre 2018 et 2020, pose question sur les capacités du territoire à absorber les effluents induits. **La commission estime que le zonage d'assainissement et la capacité de traitement des stations d'épuration n'ayant pas été mis à jour, il y a lieu de ne plus délivrer d'autorisation d'urbanisme en attendant cette mise à jour. Ceci fera l'objet d'une réserve.**
- La commission pense que la préservation de l'environnement urbain de qualité, particulièrement dans les espaces proches du rivage, mériterait d'être approfondie dans le projet. De même, elle constate que les prescriptions, concernant les nouvelles constructions, protègent de manière trop vague et trop générique, les lieux et sites, naturels ou urbains existants. La richesse patrimoniale du territoire mériterait une prise en compte plus personnalisée, afin de respecter d'une part l'identité encore existante et bien marquée des centres bourgs, en délimitant des secteurs faisant l'objet de prescriptions particulières, et, d'autre part, en autorisant les propriétaires de certains bâtiments patrimoniaux situés en zone agricole ou naturelle, à les mettre en valeur sous conditions.

En effet, le règlement en zone A ne permet pas l'évolution, ni l'utilisation ou la mise en valeur, de ce patrimoine, important sur le territoire, puisqu'aucune activité autre qu'agricole n'y est autorisée. L'entretien de ce patrimoine est onéreux et afin d'éviter qu'il ne tombe en déshérence, les propriétaires pourraient être autorisés à en faire des lieux pouvant recevoir du public (réceptions, spectacles ...). **La commission recommande d'intégrer dans le règlement un zonage particulier encadrant la possibilité de ces usages, liée à l'assurance d'un assainissement adéquat et au respect des normes de sécurité, ce qui permettra d'éviter tout dévoiement et à ces activités d'être encadrées.**

- **La multiplication des logements de fonction en zone A est un signal incompatible avec les nombreuses interdictions imposées par ailleurs dans le but de préserver le foncier agricole. La**

commission estime que l'automatisation des exploitations actuelles fait que ces dernières ne nécessitent plus l'obligation d'un logement de fonction. La commission recommande de revoir cette disposition.

- La commission estime que la rédaction et la définition de l'utilisation des STECAL et des zones d'activités isolées devront être revues et clarifiées. Elle suggère par exemple de mieux délimiter géographiquement les secteurs des STECAL et des activités économiques isolées, afin de limiter et d'encadrer dans le temps, l'augmentation progressive de l'artificialisation, à la faveur des révisions du document.
- La proposition de la CLCL, de classer en zone NL les secteurs sur lesquels sont implantés des mobil-homes, permettrait de poser des réglementations, afin de limiter ces implantations et de pouvoir interdire réellement de nouvelles installations éventuelles en dehors des secteurs délimités. La commission note donc favorablement cette proposition de la CLCL, tout en recommandant de mettre en place un règlement strict, permettant à terme de faire disparaître ces mobile-homes des zones littorales protégées.
- Dans l'Axe 2 du PADD, « la CLCL fait du développement de la pratique du vélo un des objectifs prioritaires en matière de mobilité » ; cependant, le schéma d'aménagement vélo, qui est à l'étude depuis 2020, n'a toujours pas abouti pour en proposer une traduction réglementaire dans le projet. **La commission recommande que ce schéma d'aménagement vélo soit intégré dans les meilleurs délais au PLUiH, afin d'apporter une traduction réglementaire de cet axe, dans la prochaine modification de ce document.** En effet, le territoire étant peu équipé de moyens de transports collectifs, l'incitation et la facilité apportés par la collectivité vers des modes de transports alternatifs à la voiture individuelles devrait être une priorité dans la recherche de réduction des émissions de CO2.
- La commission note la prise en compte du problème que représente l'hébergement des saisonniers, dans les secteurs de l'économie touristique et agricole, soumis tous deux à la même saisonnalité. Les structures type foyer de jeunes travailleurs ont montré leur efficacité sur d'autres territoires. Ce type de structure permettrait de réhabiliter des bâtiments vacants et en désuétude dans les centres bourgs. Ces mesures devraient être déclinées dans les modalités de mise en œuvre du POA.
- La commission retient que le projet de la CLCL, dans ses projections démographiques et de besoin en logements à 30 ans, ne prend pas assez en compte le phénomène de vieillissement de la population avec ce qu'il induit : besoin croissant de places en maison de retraite ou dans des logements adaptés. La commission propose la mise en place d'une étude plus fine sur l'évolution démographique, prenant en compte le phénomène de vieillissement de la population, qui permettrait d'affiner les besoins en logements neufs et de réduire la consommation foncière projetée en mobilisant plutôt le parc existant, et en facilitant les aides pour sa rénovation énergétique.
- La maîtrise de la part des résidences secondaires et des meublés touristiques est un enjeu majeur pour le territoire de la CLCL, particulièrement pour les communes littorales qui voient leur population diminuer. La commission considère que l'étude envisagée pour compléter le POA, afin d'objectiver l'impact des résidences secondaires et des meublés touristiques, devrait être réalisée rapidement. La communauté de communes pourra ainsi construire un véritable argumentaire, lui permettant de continuer à plaider auprès des autorités concernées, l'autorisation de gérer légalement l'attribution d'autorisation de construire uniquement à des résidents permanents. La mise en place d'un POA commun à toutes les communes avec un indicateur de suivi, permettra par ailleurs de mettre en place les mesures nécessaires au rééquilibrage entre les pôles.
- **La commission approuve la prise en compte courageuse du risque de submersion marine, en allant au-delà des préconisations nationales, en appliquant à toutes les communes du territoire les contraintes fixées par le décret concernant le recul du trait de côte. Guisseny et Kerlouan font déjà partie des communes qui ont « une obligation prioritaire de s'adapter à l'érosion du littoral, qui est exacerbée par le réchauffement climatique et la pression humaine » (CEREMA). La mise en place du zonage UHds montre la volonté de la communauté de communes, à travers son document d'urbanisme d'anticiper, sur l'ensemble du territoire, les mesures préconisées par la loi Climat et Résilience et la protection des biens et des personnes. Ce document permet de préparer la population**

aux mesures plus contraignantes qui vont inévitablement s'échelonner dans le temps à la mesure de la prise en compte du changement climatique.

La commission, consciente de toutes les difficultés inhérentes à la mise en place d'un premier projet de PLUi-H, estime que ce projet, même perfectible, constitue un pas important vers un développement plus harmonieux et cohérent du territoire de la communauté de communes. Elle invite la communauté de communes à prendre en compte les appréciations que la commission a formulées, suite à l'étude des observations individuelles.

Ainsi la commission émet un **avis favorable** au projet de PLUi-H, assorti des 2 réserves et 5 recommandations suivantes :

Réserve 1 : remettre à jour et rééquilibrer la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Réserve 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.

Recommandation 1 : procéder à un inventaire des friches des zones d'activité et des zones agricoles, afin d'étudier leur optimisation (densification, réutilisation, renaturation).

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

Recommandation 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.

Recommandation 4 : revoir le règlement sur l'autorisation des logements de fonction en zone agricole.

Recommandation 5 : intégrer le schéma d'« aménagement vélo » au PLUiH dans les meilleurs délais.

4 Périmètre délimité des abords

4.1 Avis sur le dossier d'enquête et la régularité de la procédure

Le dossier mis à la disposition du public était complet et son contenu aisément compréhensible. Il a été consultable pendant 32 jours consécutifs, du 29 janvier 2024 au 1^{er} mars 2024.

Toutes les obligations relatives au déroulement de l'enquête publique, dans le respect des textes législatifs et réglementaires, ont été scrupuleusement respectées. L'accomplissement des diverses formalités imposées et le respect des formes prescrites sont avérés et vérifiables.

4.2 Analyse des contributions

Au cours de l'enquête, seules deux observations du public ont été recueillies, la commission a de son côté posé une question dans le PV de Synthèse :

PLOUN-R-005	Claude JEFFROY Pont-ar-Gras	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Avis favorable à la nouvelle délimitation proposée pour le calvaire de Pont-ar-Gras
PLOUN-R-007	Jean-Marc MARTINEZ Rue Chanoine Bellec PLOUNEOUR	PLOUNEOUR BRIGNOGAN	Avis favorable à la nouvelle délimitation proposé pour le calvaire de Pont-ar-Gras

Réponse CLCL : La CLCL prend note des observations.

Question de la commission : Le Périmètre Délimité des Abords de la chapelle Saint-Eloi à Ploudaniel, englobe l'emplacement réservé n° 48 consistant en un aménagement de la RD 770 et de l'échangeur de Saint-Eloi.

Pouvez-vous nous indiquer quel type d'aménagement est prévu ? Les bâtiments situés dans le périmètre de cet emplacement réservé ont-ils vocation à être supprimés dans ce projet ?

Réponses CLCL : Il est prévu un dévoiement de l'axe pour le passer en 2*2 voies et faciliter la circulation, cet axe étant congestionné matin et soir. La voie existante sera en partie plus utilisée, hormis pour l'accès des propriétés présentes. Les 2 maisons inoccupées à ce jour seront détruites.

4.3 Conclusions et avis

La commission prend note favorablement du travail effectué pour la protection des périmètres de manière personnalisée, ouvrant des possibilités de densifier des secteurs urbanisés, de libérer de contraintes des secteurs qui n'impactaient pas la mise en valeur des bâtiments classés.

Ces nouveaux périmètres contribueront à une meilleure protection paysagère d'un patrimoine de qualité, qui participe à la richesse du territoire.

*La commission émet un **avis favorable** à la création des nouveaux périmètres délimités des abords des monuments historiques sur les communes de Lesneven, le Folgoët, Ploudaniel, Plounéour-Brignogan-plages.*

5 Abrogation de la carte communale de Lanarvily

5.1 Analyse des observations

Ni les personnes publiques associées, ni la MRAe, ni les communes de la CLCL ne se sont exprimés au sujet de l'abrogation de la carte communale de Lanarvily.

Au cours de l'enquête, aucune observation n'a été formulée au sujet de l'abrogation de la carte communale de Lanarvily.

5.2 Conclusions et avis

La carte communale de Lanarvily a été approuvée en 2007. Depuis, le contexte législatif de l'urbanisme a beaucoup évolué, modifiant en profondeur la philosophie des documents d'urbanisme. Ces évolutions ont renforcé les prescriptions en matière de prise en compte environnementale et de préservation des espaces naturels et agricoles, exigeant notamment une compatibilité entre les besoins du territoire et la surface dédiée aux constructions futures.

La jurisprudence du Conseil d'État rappelle que le PLUiH et la Carte Communale sont deux documents d'urbanisme exclusifs l'un de l'autre, aussi, afin que le PLUiH devienne opposable pour la commune de Lanarvily, il convient de prévoir l'abrogation de sa carte communale.

L'abrogation de la carte communale et l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLUiH) font l'objet d'une enquête publique unique. La délibération finale devra porter à la fois approbation du PLUiH et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet. Cependant, l'abrogation de la carte communale ne deviendra exécutoire qu'une fois le PLUiH entré en vigueur, conformément aux articles L. 153-23 et L. 153-24 du Code de l'urbanisme.

En conclusion la commission estime que l'abrogation de la carte communale de Lanarvily est un préalable indispensable à l'aménagement équilibré de son territoire, dans le respect de l'environnement et de la biodiversité et de la préservation des espaces naturels et agricoles. Cela permet au territoire de la commune de se mettre en conformité avec les orientations législatives récentes, en respectant les documents de planification supérieurs, comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest.

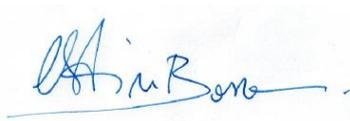
*La commission émet un **avis favorable** à l'abrogation de la carte communale de la commune de Lanarvily.*

Fait à Lesneven, le 16 avril 2024

Christine BOSSE

Patrice ROUAT

Béatrice VITTOZ



Présidente de la commission

membre titulaire

membre titulaire