

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<sup>er</sup> mars 2024 à 16h

## **PARTIE 1 : RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

### **Commission d'enquête**

Présidente	Christine Bosse
Membre titulaire	Patrice Rouat
Membre titulaire	Béatrice Vittoz



## Table des matières

1	Généralités.....	5
1.1	Généralités.....	5
1.2	Objet de l'enquête.....	6
1.3	Cadre réglementaire.....	6
1.4	Glossaire.....	7
2	Le dossier.....	9
2.1	Le rapport de présentation.....	9
2.1.1	Diagnostic territorial.....	9
2.1.2	État initial de l'environnement.....	23
2.1.3	Compatibilité avec les documents supra-communaux.....	32
2.1.4	Choix retenus pour établir le PADD.....	32
2.1.5	Justification du dispositif réglementaire.....	33
2.1.6	Expertise environnementale.....	33
2.2	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	46
2.2.1	OAP sectorielles.....	46
2.2.2	OAP Thématiques.....	52
2.3	POA : Programme d'orientations et d'actions.....	54
2.4	Règlements écrit et graphique.....	56
2.4.1	Compositions des règlements.....	56
2.4.2	Définition des destinations et des sous-destinations.....	57
2.4.3	Dispositions générales.....	58
2.4.4	Dispositions applicables aux différentes zones.....	61
2.4.5	Emplacement réservés.....	70
2.4.6	Liste des changements de destination.....	70
2.5	Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) et activités isolées.....	70
2.6	Annexes.....	70
2.7	Bilan de la concertation.....	71
2.8	Avis des personnes publiques associées et consultées.....	72
2.8.1	Chambre des métiers.....	72
2.8.2	Comité régional de l'habitat.....	72
2.8.3	L'INAO.....	72
2.8.4	Pays de Landerneau.....	72
2.8.5	Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest (CCIMBO).....	72
2.8.6	Chambre d'agriculture.....	72
2.8.7	Pays de Brest Métropole.....	74
2.8.8	DDTM.....	74
2.8.9	CDPENAF.....	78
2.8.10	HAUT LEON COMMUNAUTE.....	78
2.8.11	REGION BRETAGNE.....	78

2.8.12	Avis des communes .....	78
2.8.13	AVIS MRAe .....	79
3	Périmètre délimité des abords (PDA) .....	83
4	Abrogation de la carte communale de Lanarvily.....	103
5	Composition du dossier .....	104
6	Déroulement de l'enquête .....	105
6.1	Phase préalable à l'enquête .....	105
6.1.1	Désignation de la commission d'enquête .....	105
6.1.2	Réunions avec le maitre d'ouvrage .....	105
6.1.3	Rédactions arrêté et avis d'enquête.....	106
6.1.4	Présentation du projet et visite sur place.....	106
6.1.5	Publicité de l'enquête.....	106
6.1.6	Paraphe des dossiers et registres, information des secrétaires de mairie.....	106
6.2	Phase d'enquête publique .....	106
6.2.1	Déroulement des permanences .....	106
6.2.2	Clôture de l'enquête.....	108
6.3	Phase à l'issue de l'enquête .....	108
6.3.1	Bilan comptable des observations.....	108
6.3.2	Synthèse par thèmes .....	110
6.3.3	Procès-verbal de synthèse de l'enquête .....	110
6.3.4	Mémoire en réponse .....	111
7	Annexes .....	112
7.1	Arrêté d'ouverture.....	112
7.2	Liste des points d'affichage de l'avis .....	112
7.3	Parutions légales et publications dans la presse .....	112
7.4	Demande de report date de remise du procès-verbal de synthèse.....	112
7.5	Procès-verbal de synthèse.....	112
7.5.1	Tableau récapitulatif des observations chronologiques.....	112
7.5.2	Tableau des observations par thèmes.....	112
7.5.3	Questions de la commission .....	112
7.6	Courrier prorogation délai envoi mémoire en réponse .....	112
7.7	Mémoire en réponse de la CLCL.....	112
7.7.1	Mémoire en réponse aux questions de la commission .....	112
7.7.2	Mémoire en réponse aux observations recueillies par thèmes .....	224
7.8	Courrier demande de report du délai de remise du rapport .....	276

# 1 Généralités

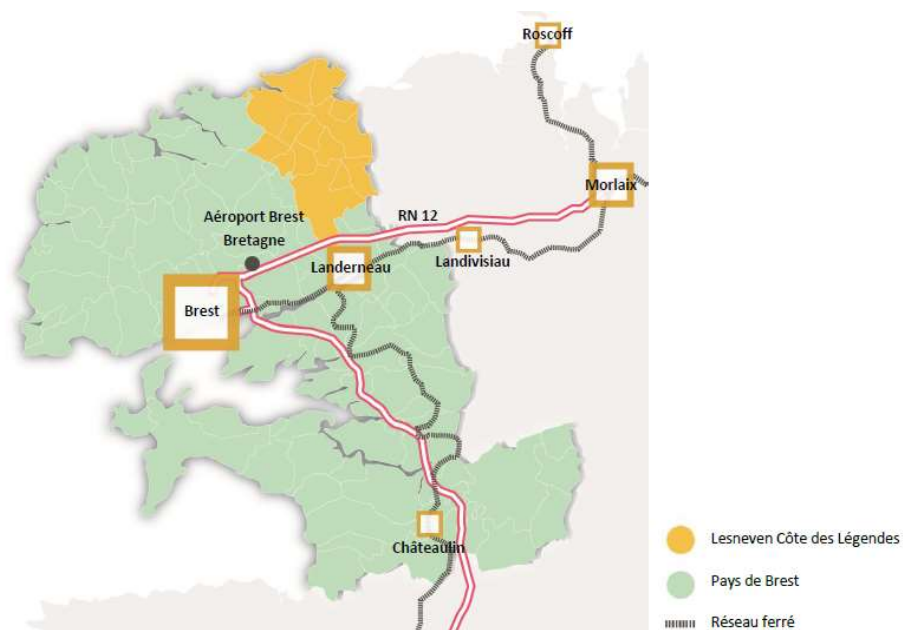
## 1.1 Généralités

La Communauté Lesneven Côte des Légendes (CLCL) est composée de 14 communes et compte 27 450 habitants pour 202,78 km<sup>2</sup>.



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

Située dans le Finistère Nord, littoral de la Manche, sa densité de population (135 habitants par km<sup>2</sup>) est similaire à celle des Communauté de communes voisines du Pays de Landerneau Daoulas (130) et du Haut Léon Communauté (128). Elle est moins « urbaine » que les Communautés de communes du Pays des Abers (145) et du Pays d'Iroise (150). C'est la porte d'entrée du Pays de Brest via la N12 à Ploudaniel.



Le contexte administratif et géographique  
Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

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%).



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 et 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 ; les personnes publiques ont été consultées et le projet a été arrêté une première fois le 31 mai 2023. La commune de Goulven ayant voté contre, il a été arrêté une deuxième fois le 15 novembre 2023.

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, Plouneour, 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*

En effet, 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.

## 1.3 Cadre réglementaire

L'élaboration du PLUi H, de la Communauté Lesneven Côte des Légendes (CLCL), est réalisée conformément :

- aux dispositions des articles L.151-1 et R. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, introduits notamment par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000, la loi « Urbanisme

et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003, la loi « Engagement National pour l'Environnement », dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010, et de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) du 27 juillet 2010, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dont l'amendement Macron), l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I du Code de l'Urbanisme, la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, ainsi que la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) ;

- à l'avis du Conseil d'état du 28 novembre 2007, n°303421, précisant « le plan local d'urbanisme et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre » ;

- à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), article 40, prévoyant la possibilité de modifier le périmètre de protection des monuments historiques et la loi Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine n°2016-925 du 7 juillet 2016, article 75, article L.621-30 et 31 du code du patrimoine, qui en précisent la procédure.

L'élaboration du PLUi H relève aussi des dispositions réglementaires et décisions suivantes :

- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27,
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5217-2,
- La délibération CC/40/2017, du conseil communautaire de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, séance du 26 avril 2017, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat sur l'ensemble du territoire et fixant les modalités de la concertation,
- La délibération du conseil communautaire de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, CC/64/2021 du 26 mai 2021, prenant acte du débat sur le PADD, et les délibérations des communes,
- La délibération du conseil communautaire de Communauté Lesneven Côte des Légendes, CC/59/2023 du 31 mai 2023, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUI-H, arrêt n°1,
- La délibération du conseil communautaire de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, CC/112/2023 du 15 novembre 2023, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUI-H, arrêt n°2,
- La décision n°E23000188/35 du Président du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 23 novembre 2023, désignant les 3 membres de la commission d'enquête,
- L'arrêté AR-2024-01, de la Présidente de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, en date du 8 janvier 2024, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, 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 .

## 1.4 Glossaire

Ae	Autorité environnementale
ALT	Allocation Logement Temporaire
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
BASIAS	Base Nationale des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (inventaire historique)
BPE	Base Permanente d'Équipements
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CLCL	Communauté Lesneven Côte des Légendes
CLE	Commission Locale de l'Eau
CPRB	Commune du Patrimoine Rural de Bretagne
CRHH	Comité régional de l'Hébergement et de l'Habitat
DAAC	Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) intégré au DOO du SCoT
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs ; il est la traduction concrète du PADD du SCoT
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EARL	Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée
EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
EHPA	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées
E.P.	Enquête publique
EBC	Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer
EnR	Énergies Renouvelables
ENS	Espaces Naturels Sensibles
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
ER	Emplacements Réservés
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
Loi ELAN	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PAC	Politique Agricole Commune
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAPI	Programme d'Actions et de Préventions contre les Inondations
PCAET	Plan Climat-Air-Énergie Territorial. Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire.
PDH	Plan Départemental de l'Habitat
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi H	Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH
POA	Programme d'Orientations et d'Actions
PPI	Programme Particulier d'Interventions
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PPRi	Plan de Prévention des Risques d'inondation
PPRt	Plan de Prévention des Risques technologiques
RE	Règlement Écrit
RG	Règlement Graphique
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SARE	Service d'Accompagnement pour la Rénovation Énergétique
SAU	Surface Agricole Utile
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SIG	Système d'Information Géographique
SPPEH	Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique
STECAL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
STEU	Station de Traitement des Eaux Usées
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TMD	Transport de Matières Dangereuses
TVB	Trame Verte et Bleue
ZA	Zones d'Activités
ZACOM	Zones d'Activités Commerciales
ZH	Zones Humides
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique
ZPS	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000 - directive Oiseaux)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000 - directive Habitat Faune Flore)



## 2 Le dossier

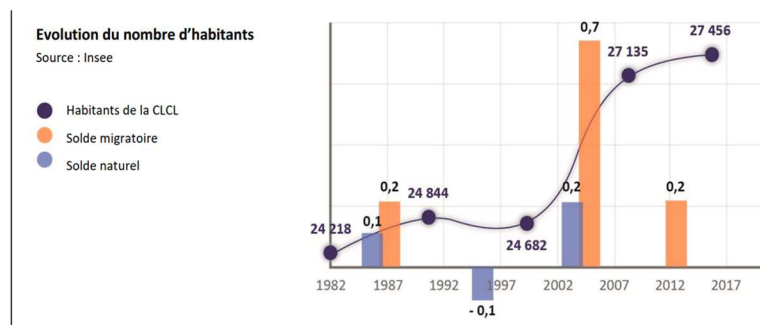
### 2.1 Le rapport de présentation

#### 2.1.1 Diagnostic territorial

##### ➤ Analyse socio-démographique

La CLCL est la plus modeste, en terme de population, des communautés de communes du nord du pays de Brest. Bien que centrée autour d'un pôle structurant de plus de 10 000 habitants sur les communes de Lesneven et Le Folgoët, elle est constituée essentiellement de petites communes, dont 6 comptent moins de 1000 habitants.

Entre 1999 et 2015, la CLCL a gagné plus de 2770 habitants (+11,2%), soit une croissance annuelle moyenne de 0,66%. Cette croissance est attribuée à l'attractivité résidentielle, favorisée par un coût relativement faible du foncier.



Entre 2010 et 2015, la croissance annuelle descend à 0,2%, alignée sur le rythme du Finistère. Le gain de population a diminué, passant de 204 nouveaux habitants/an sur la période 1999-2010 à 54 pour la période 2010-2015, soulevant des préoccupations pour l'avenir.

La croissance varie selon les communes, dépendant de facteurs tels que la proximité du pôle Lesneven/Le Folgoët, l'accès routier, ou la qualité du cadre de vie.

Entre 1999 et 2010, les communes rurales ont concentré 60% du gain démographique. De 2010 à 2015, le pôle structurant a attiré 59% de la croissance, confirmant son attractivité constante.

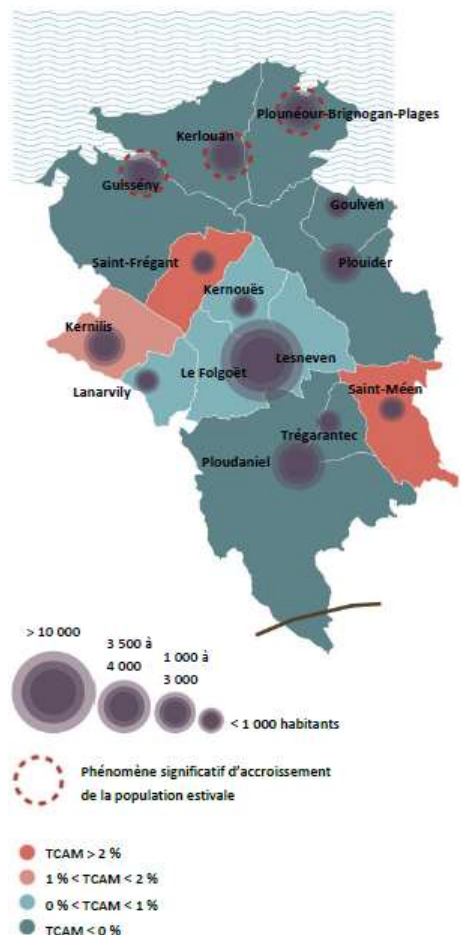
Certaines communes rurales, Kernilis, Saint-Frégant et Saint-Méen, continuent de gagner en population en accueillant de jeunes ménages et connaissent les plus forts soldes naturels de la CLCL. La mise en œuvre de lotissements communaux et de documents d'urbanisme permissifs ont contribué à cette dynamique, mais sans toutefois permettre un développement maîtrisé.

Les autres communes rurales connaissent aujourd'hui, une croissance beaucoup plus faible, voire négative.

À l'instar d'une grande majorité des communes littorales du Finistère, les communes littorales connaissent un déclin démographique, dû à un solde naturel nul ou négatif, un manque d'attractivité pour les jeunes ménages, de part l'éloignement des principaux axes routiers et la une pression immobilière, causée par le tourisme et une population vieillissante.

Les communes littorales à fort taux touristique voient leur population augmenter significativement en été, créant des besoins en infrastructures et impactant l'économie locale.

**Le poids démographique des communes et le taux de croissance moyen annuel (TCAM) entre 2010 - 2015**  
Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme



### ➤ **Analyse des habitants et des ménages**

La CLCL fait face à un exode de jeunes actifs, en particulier ceux de moins de 35 ans, en raison du manque d'opportunités dans le nord Finistère. Elle attire peu d'étudiants, vu le faible nombre d'établissements d'enseignement supérieur.

Entre 1999 et 2015, les personnes seules et les couples sans enfant ont augmenté de plus de 45%.

Les communes rurales ont vu une augmentation des couples avec enfant(s) entre 1999 et 2012, grâce à un solde migratoire positif. La part d'enfants de moins de 14 ans (22,9%) et d'adultes de 30 à 44 ans (21,9%), dans ces communes, est supérieure à la moyenne départementale (17% et 18%).

Le centre urbain, diversifié en logements et services, attire une population variée. Malgré une augmentation des personnes seules et des familles monoparentales, l'indice de jeunesse reste bas.

Plus d'un habitant sur quatre a plus de 60 ans dans la CLCL, avec un vieillissement plus rapide sur le littoral. Les communes littorales attirent les retraités, induisant une hausse du vieillissement récent.

Le nombre de personnes par ménage diminue, passant de 3,1 en 1982 à 2,2 en 2015 et le nombre de ménages augmente, reflétant des changements sociaux tels que la monoparentalité et les séparations.

En 2015, la CLCL compte environ 12 050 actifs en 2015, dont 89% bénéficie d'un emploi. Le profil professionnel est proche de celui des habitants du Pays de Landivisiau, avec une part importante d'ouvriers (27%), mais une part moindre de cadres et professions de niveau supérieur que dans les communautés voisines du Pays de Brest. Le revenu médian est inférieur aux communautés du Pays de Brest. En 2015, le revenu médian annuel par unité de consommation était de 20 180 euros.

*Enjeux retenus :*

- Renouvellement démographique nécessaire du territoire ;
- Renforcement de l'attractivité du centre urbain ;
- Offrir des perspectives de renouvellement de leur population à toutes les communes.

### ➤ **Habitat et logement**

#### - **Construction neuve**

En 2015, la communauté de communes compte environ 15 350 logements, soit une augmentation de 27% depuis 1999, (+2 900 logements), dépassant la moyenne du Pays de Brest (+20%). En 2019, le nombre de logements atteint 15678.

Cependant, le rythme de constructions neuves a depuis, ralenti en raison du contexte économique, de la réforme de dispositifs comme le Prêt à Taux Zéro et des réglementations sur les économies d'énergie (RT 2012), impactant les migrations futures de population.

Le centre urbain résiste mieux à ce ralentissement, avec une production de logements neufs plus élevée. Entre 2010 et 2016, 49% des nouveaux logements sont construits dans le centre urbain, 29,5% dans les communes rurales et 21,5% dans les communes littorales.

L'impact de la construction neuve sur la croissance démographique est variable. Les communes rurales, ayant des logements pavillonnaires, attirent de nouveaux habitants. En revanche, le centre urbain, avec plus d'appartements, voit une croissance démographique limitée.

Entre 2010 et 2015, seulement 27% des logements livrés dans la CLCL ont contribué à l'augmentation de la population. Ce pourcentage est plus élevé pour les communes rurales, mais en baisse en raison de logements vacants croissants, notamment à Ploudaniel, Plouider et Kernilis.

En 2015, le territoire compte 2215 résidences secondaires (14,5%). Les communes littorales affichent des taux élevés, atteignant près de 50% à Plounéour-Brignogan-Plages.

#### - **Vacance :**

Le taux de vacance atteint 7,5% en 2015, en progression depuis 1999. Les prix de vente décrochent après la crise de 2008, allongeant les délais de vente et augmentant la vacance, surtout à Lesneven.

Un taux de vacance "raisonnable" se situe autour de 6 à 7%. En 2015, Lesneven affiche un taux de vacance de 10,4%, un tiers du taux global.

- **Situations d'indignité :**

Le parc antérieur à 1982 représente près de 70% des logements, nécessitant des travaux d'amélioration thermique. Environ 39% des résidences principales sont classées en catégories E, F et G. Un fort potentiel d'amélioration des performances énergétiques existe.

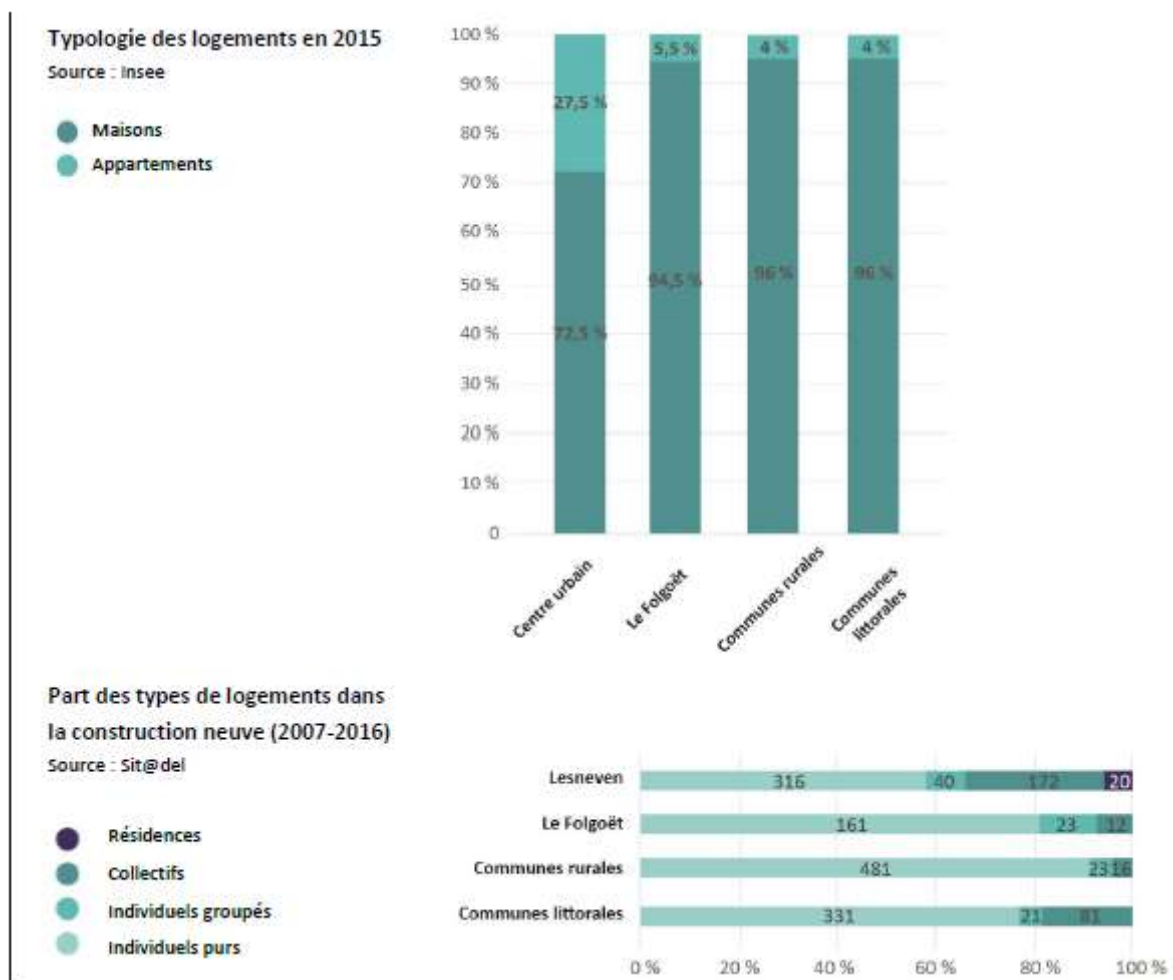
Quelques situations d'indignité persistent. Selon la méthode du Parc Privé Potentiellement Indigne, le territoire compterait plus de 500 logements potentiellement indignes (soit 4,6% des résidences principales).

- **Type de logements :**

En 2015, le parc de logements est dominé par la maison individuelle (89%) ; la part des T3-T4 représente 29,3%, les T5 et plus 63,9%, ce qui pose la question de l'adéquation du parc à l'évolution démographique, caractérisée par de plus en plus de petits ménages.

À Lesneven, le parc de logements est plus diversifié, 27,5% des logements sont des appartements, alors qu'à Le Folgoët, le parc est constitué à 94,7% de maisons individuelles.

Près de 78% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale et seuls 2% des propriétaires résident en appartement.



Le parc locatif privé représente 15% des résidences principales en 2015, le parc locatif social ne représente lui que 5% des résidences principales. 42% des locataires résident à Lesneven, dont ¾ dans le parc privé. Le parc locatif privé sert de transition dans le parcours résidentiel des ménages et représente une première alternative à l'accès à la propriété.

Concernant le parc social, seul la moitié de l'objectif du PLH 2010-2015 a été réalisée, avec la mise en service de 118 logements pour 228 prévus. La production a repris récemment et plusieurs documents d'urbanisme

imposent la création de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 10 logements, notamment à Lesneven, Le Folgoët et Ploudaniel.

55% des logements dans le centre urbain. En 2017, la CLCL compte 648 logements sociaux, dont 47 mis en service en 2016. En plus de l'offre locative HLM, on dénombre environ 80 logements communaux ou intercommunaux, les trois quarts étant situés à Lesneven.

#### Le parc locatif social

Source : RPLS 2017, communes, CLCL

	Logements bailleurs HLM	Logements communaux	Total logements à vocation sociale
Lesneven	315	60	342
Le Folgoët	59	nc	59
Goulven	-	4	4
Guissény	55	nc	55
Kerlouan	59	9	68
Kernilis	32	8	40
Kernouës	4	-	4
Lanarvily	-	-	-
Ploudaniel	43	nc	43
Plouider	18	-	18
Plounéour-Brignogan-Plages	50	nc	50
Saint-Frégant	-	2	2
Saint-Méen	13	2	15
Trégarantec	-	-	-

Environ 90% du parc locatif social a été construit après 1980. En 2017, environ 38% est classé en étiquette C ou mieux et 60% en catégories D, E, F ou G. Ces données sont à mettre en relation avec la sur-représentation des maisons individuelles dans le parc, en général chauffées à l'électricité. Les organismes HLM réhabilitent le parc en procédant par millésime de constructions.

En 2015, 12,7% des logements sociaux ont changé de locataires. En 2017, le taux de vacance est de 3%, la vacance de plus de trois mois représentant 2,2%, ceci s'expliquant par le nombre élevé de logements neufs, les délais de première mise en location étant plus longs.

#### - **Les différents types de logements sociaux :**

- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (pour les plus précaires)
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (logements sociaux traditionnels)
- PLS : Prêt Locatif Social (pour les revenus intermédiaires entre le social traditionnel et le parc privé)
- PLI : Prêt Locatif Intermédiaire (pour les revenus légèrement plus élevés que le social ordinaire).

#### • **Une tension locative croissante**

En 2017, la demande locative sociale a augmenté, passant à 3,6 demandes par offre (2,9 en 2016), soit un indicateur parmi les plus élevés du Pays de Brest. Les délais d'attente, bien que légèrement inférieurs à la moyenne régionale, montrent une relative tension, avec 68 % des demandeurs satisfaits en 6 mois.

En 2017, 65 % des demandes étaient pour Lesneven, démontrant un besoin de proximité des services. Cependant, les délais d'attente, plus courts pour les demandeurs externes, soulignent une tension modérée dans la CLCL.

67 % des demandeurs sont éligibles aux logements PLAI, destinés aux plus modestes. Cela soulève des questions sur l'adéquation avec la production récente, majoritairement financée par le PLUS. Les demandeurs externes plus jeunes pourraient quitter le parc social, une fois établis professionnellement.

46 % des demandeurs externes ont moins de 40 ans, tandis que 31 % ont plus de 50 ans. Les ménages d'une à deux personnes représentent 75 % des demandes, influençant la typologie des logements à produire.

Le loyer moyen de la surface habitable est de 5,39 €/m<sup>2</sup>, supérieur à la moyenne départementale. Le parc, plutôt récent (67 % après 1990), nécessite une offre spécifique pour répondre à certains besoins.

Pour diversifier l'offre, le Conseil départemental suggère le développement de logements PLAI et de l'intermédiation locative pour mieux répondre aux besoins spécifiques des demandeurs.

- **Des publics aux besoins spécifiques**

La plupart des données ci-après proviennent des dires d'acteurs recueillis lors de l'élaboration du PLH 2018-2023.

• **Les personnes âgées anticipent la perte d'autonomie**

L'offre d'hébergement médicalisé et intermédiaire est limitée dans la CLCL. Avec le vieillissement de la génération des baby-boomers, la question de l'adaptation des logements devient cruciale. Certains seniors envisagent le déménagement comme solution.

La CLCL soutient l'adaptation des logements privés via les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Celles-ci ciblent principalement l'adaptation des salles de bain et ou la création de salles d'eau en rez-de-chaussée.

Un Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) de niveau 2 informe les personnes âgées sur les travaux possibles. Le parc public s'adapte aux besoins, avec une attention particulière aux normes handicap et au développement d'une offre dédiée.

• **Logements d'insertion pour les ménages en difficulté**

La CLCL dispose de 3 logements d'insertion, conventionnés à l'Allocation Logement Temporaire, mais constate que les ménages restent dans les logements plus de trois mois, faute de solution de sortie. Des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement, faisant partie intégrante du Fonds de Solidarité pour le Logement, sont en place dans la CLCL et destinées aux personnes rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement, pour des raisons économiques et sociales. Une réflexion sur la création d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) "hors les murs" est en cours.

La question de l'accès et du maintien dans le logement pour les personnes ayant des troubles psychiatriques est posée. Une pension de famille accueille à Lesneven, 20 résidents, la plupart sous curatelle, avec un conventionnement avec l'hôpital psychiatrique de Morlaix. Cette pension est en partie financée par la commune de Lesneven et la communauté de communes. Une extension est prévue.

• **Accueil des gens du voyage**

L'aire d'accueil des gens du voyage de Lesneven dispose de 18 emplacements, soit 36 caravanes. Elle est jugée satisfaisante par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Toutefois, la volonté de sédentarisation d'une partie des ménages accueillis, nécessite la création d'une nouvelle aire permanente, à défaut de pouvoir leur construire des logements, vu l'accroissement des coûts de construction.

• **Logement des jeunes et des saisonniers**

La question du logement des jeunes n'émerge pas comme une problématique spécifique.

Les travailleurs saisonniers du maraîchage et du tourisme peuvent rencontrer des difficultés d'accès à un logement, certains dormant dans leur voiture, faute de pouvoir accéder à un hébergement ou à un emplacement de camping.

**Enjeux retenus :**

- Encourager la rénovation, en particulier énergétique, du parc privé,
- Développer l'offre locative sociale,
- Adapter l'offre locative à destination des personnes âgées et réfléchir au devenir du parc actuellement occupé par les plus anciens.

➤ **Marché de l'habitat**

En 2015, 25% des ménages, soit environ 2990, avaient emménagé dans leur logement depuis moins de 5 ans (source : Insee). Parmi eux, 45% sont devenus propriétaires, 39% sont locataires dans le parc privé et 10% dans le parc social.

72% des nouveaux résidents ont choisi une maison. À Lesneven, 50% des ménages, installés dans un logement depuis moins de cinq ans, ont opté pour un appartement.

Les nouveaux arrivants à Lesneven sont moins orientés vers la propriété que dans d'autres communes, avec un parc moins typé. Dans les communes rurales et littorales, l'offre locative consistante attire près d'un ménage sur deux.

Entre 2004 et 2008, une forte production de logements neufs a été observée, stimulée par la baisse des taux d'intérêt et l'allongement des durées de prêts. Cet état de fait n'a pas perduré, le PLH 2010-2015 prévoyait une construction annuelle de 165 résidences, finalement, il n'y aura eu que 130 constructions par an, durant cette période.

Les prix des terrains ont doublé entre 2004 et 2008, passant en moyenne de 25 à 50 euros le m<sup>2</sup>, mais depuis 2008, ils se sont stabilisés, voire ont baissé en lotissement. En 2015, 75% des terrains se sont échangés à moins de 50 000 €, faisant de la CLCL le territoire le plus abordable du Pays de Brest. On observe aussi une réduction de la taille moyenne des terrains à bâtir, passant de 700 m<sup>2</sup> entre 2007 et 2014 à 545 m<sup>2</sup> en 2015 et 2016.

- **Consommation d'espace pour le développement de l'habitat :**

Entre 2005 et 2015, 78 ha sont passés d'un statut "agricole ou naturel" à un statut "habitat", soit 7,8 ha sur les 12,7 urbanisés en moyenne par an ; entre 2011 et 2021, 76 hectares ont été consommés pour la création d'habitat. Au sein de ce statut habitat, c'est l'habitat individuel avec 7,5 ha par an en moyenne, qui est le plus consommateur.

Un référentiel foncier élaboré en 2022 indique un potentiel de densification en dents creuses et en divisions parcellaires, représentant un potentiel d'environ 730 logements, dont 110 dans les villages et hameaux densifiables identifiés.

Le marché de l'occasion est plus stable que le neuf. Environ 200 maisons sont vendues chaque année dans le Pays de Lesneven depuis les années 2000. En 2016, le prix médian des maisons vendues était de 126 500 €, faisant de la CLCL l'un des territoires les plus abordables.

- **Récapitulatif de l'état d'avancement du PLH 2018-2023 :**

Le PLH 2018-2023 a été approuvé en conseil communautaire le 20 juin 2018. Un bilan à mi-parcours a été réalisé, portant sur les années 2018 à 2020.

**Action 1.1 :** Produire 1 020 logements en 6 ans : à mi-parcours, le taux de réalisation est de 28%.

**Action 1.2 :** Disposer d'un référentiel foncier actualisé : le PLUiH intègre une étude de capacité de densification du territoire.

**Action 1.3 :** Accompagner les communes dans leurs projets de centre-bourg/ville : le fonds à l'ingénierie est en place, mais seule Guissény l'a sollicité.

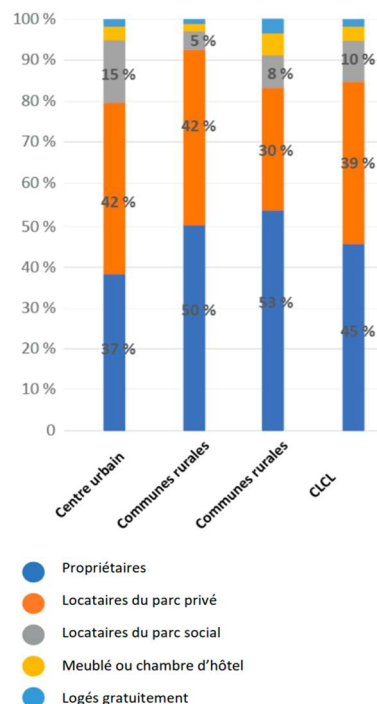
**Action 1.4 :** Reconduire le fonds communautaire d'intervention foncière : reconduit, mais Plouider seule l'a sollicité, suscitant des interrogations sur son efficacité.

**Action 1.5 :** Associer la CLCL aux actions menées par l'EPF : sept communes travaillent avec l'EPF, mais la CLCL n'est pas systématiquement associée.

**Action 1.6 :** Majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties : la mise en place de cette taxe n'est pas uniforme, malgré la communication de la CLCL.

**Action 1.7 :** Encourager la division parcellaire dans l'enveloppe urbaine : une formation a été organisée en mars 2022 avec des permanences dans les communes.

Statut d'occupation des ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans en 2015  
Source : Insee



**Action 1.8 :** Soutenir le montage d'opérations d'habitat innovantes : aucun porteur n'a sollicité la CLCL. Un projet d'habitat partagé existe à Guissény.

**Action 1.9 :** Initier un appel à idées : un appel à idées a été organisé avec des étudiants en architecture à Kernouës.

**Action 1.10 :** Favoriser l'engagement des communes dans des démarches plus qualitatives : aucune activité n'a été organisée pour cette action.

**Action 2.1 :** Réaliser un atlas des logements vacants : l'atlas n'est pas réalisé, mais la question de la vacance a été abordée dans l'analyse des capacités de densification.

**Action 2.2 :** Résorber le phénomène de la vacance, en particulier à Lesneven : l'OPAH-RU ("Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain") a débuté en septembre 2022 pour une durée de 5 ans.

**Action 2.3 :** Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans (THLV) : en 2022, les élus ont souhaité sa mise en place à l'échelle de la CLCL.

**Action 2.4 :** Créer un point info-habitat (PIH) : le PIH n'a pas été créé, mais l'accompagnement des ménages est assuré par des partenaires.

**Action 2.5 :** Continuer d'apporter des aides financières à la réhabilitation : entre 2018 et 2020, 149 logements ont bénéficié d'une aide de la CLCL.

**Action 2.6 :** Inciter à la réalisation de diagnostics énergétiques pour le parc privé : l'objectif de diagnostics annuels a été revu à la hausse, avec environ 40 financés en 2022.

**Action 2.7 :** Mettre en place un dispositif visant à sécuriser l'accès des jeunes ménages à revenus modestes dans l'ancien : cette action est mise en place depuis janvier 2020.

**Action 3.1 :** Aider les propriétaires vieillissants et/ou handicapés à adapter leur logement : l'intervention de la CLCL se poursuit dans le cadre de la nouvelle OPAH.

**Action 3.2 :** Soutenir les organismes HLM et les communes dans leur stratégie de développement d'une offre locative publique adaptée : la CLCL s'est engagée à soutenir financièrement, mais aucun porteur n'a sollicité cette aide.

**Action 3.3 :** Initier des projets innovants : aucune action n'est mise en œuvre à mi-parcours.

**Action 3.4 :** Soutenir les actions de communication, d'information et de sensibilisation : la collectivité soutient financièrement les actions du CLIC.

**Action 4.1 :** Produire 136 LLS en 6 ans : sur la période 2018-2020, 39 LLS ont été agréés, représentant 29% des objectifs du PLH.

**Action 4.2 :** Soutenir les opérations de logements locatifs publics en renouvellement urbain : le dispositif n'a pas été sollicité, mais Finistère Habitat devrait en bénéficier.

**Action 4.3 :** Faciliter la réhabilitation du parc locatif HLM et communal : le dispositif n'a pas été sollicité et la collectivité s'interroge sur l'absence de demande.

**Action 4.4 :** Accompagner le développement d'un parc conventionné privé : l'étude de la mise en place d'une aide complémentaire est en cours.

**Action 5.1 :** Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée : aucun logement en PLAI-A ("Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté") n'a été agréé à mi-parcours, mais des projets sont en cours à Lesneven.

**Action 5.2 :** Favoriser la gestion partenariale des besoins : la CLCL a intégré la commission du SIAO.

**Action 5.3 :** Permettre aux ménages de se maintenir dans leur logement dans de bonnes conditions : la CLCL participe au financement du FSL à hauteur de 5 000 euros par an.

**Action 5.4 :** Penser l'avenir de l'aire d'accueil temporaire des gens du voyage : une stratégie a été définie, mais le projet d'habitat adapté a été abandonné.

**Action 5.5 :** Réfléchir à la question de l'offre de logements pour les saisonniers : cette action n'a pas été mise en œuvre à mi-parcours.

**Action 6.1 :** Assurer l'animation et le suivi du PLH : aucun bilan annuel n'a été effectué, mais des actions de communication ont été menées.

**Action 6.2 :** Pérenniser et renforcer les partenariats : les partenariats avec le CAUE et l'ADIL sont en vigueur.

**Action 6.3 :** Être l'interlocuteur privilégié des bailleurs sociaux : l'analyse des pratiques n'a pas été réalisée, mais la CLCL a intégré la commission du SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Organisation).

**Enjeux retenus :**

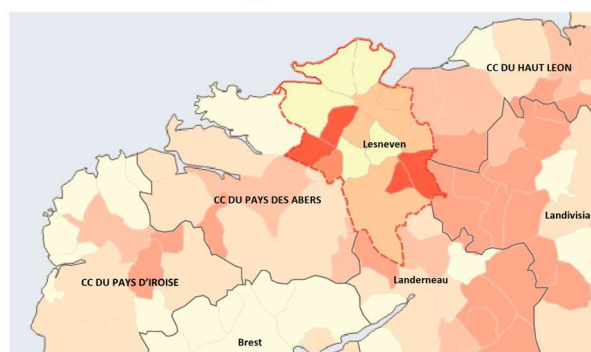
- Permettre l'acquisition de foncier par les communes.
- Prévoir une répartition solidaire de la production.
- Permettre la Diversité des formes urbaines.
- Créer les conditions du développement de la rénovation énergétique

➤ **Développement économique**

**1. La population active et l'emploi**

Le territoire nord-ouest du Finistère (Pays de Brest + CC Haut-Léon + CC du Pays de Landivisiau) compte environ 483 100 habitants en 2015, générant 6,5 milliards de richesse (52% de la richesse départementale). Brest métropole représente 55% des emplois du nord-ouest Finistère. Le taux d'activité est de 74%, avec des disparités entre les communes.

Taux d'activité des 15-64 ans en 2015  
 Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme  
 Source : Observatoire des territoires, Insee



**2. Une dynamique de l'emploi fragile**

En 2015, la CLCL comptait 8 270 emplois, soit 13% de l'emploi et 13,6% de la population du Pays de Brest hors Brest métropole. Entre 2009 et 2015, une baisse de 250 emplois a été enregistrée, principalement dans l'agriculture et la construction. Cependant, une légère reprise a eu lieu entre 2013 et 2019.

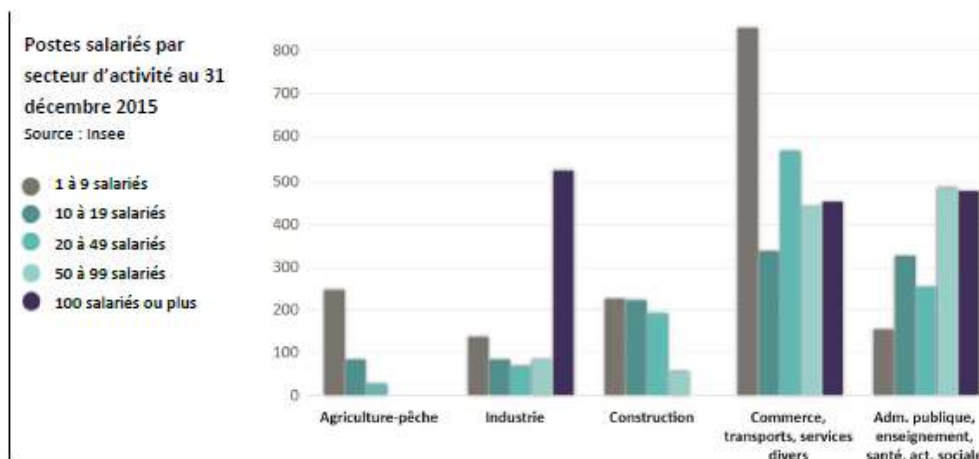
**3. Une part d'emplois stables dans la moyenne du Pays de Brest**

Plus de 84% des salariés de la CLCL sont fonctionnaires ou en CDI, avec 11,5% d'emplois précaires. La structure des actifs montre une concentration ouvrière plus élevée (27,3%) que la moyenne du Pays de Brest.

**4. La structure des activités économiques**

En 2015, le tertiaire représentait 68,7% des emplois, avec le commerce, les transports, et les services en tête. L'agriculture et la pêche (9,7%), ainsi que la construction (10,2%), sont plus présentes que dans le Pays de Brest.

Les petites entreprises de 1 à 9 salariés rassemblent 25,7% des salariés. Le groupe Even, acteur majeur de l'industrie agroalimentaire du Pays de Brest, emploie près de 1000 salariés sur le territoire intercommunal. Le secteur de l'administration publique, la santé et l'action sociale est représenté par plusieurs employeurs importants, tous implantés à Lesneven, l'hôpital (300 salariés), un CAT (70 salariés), un groupe scolaire (120 salariés), la commune et la CLCL (150 agents).



Le tissu associatif est dynamique, représentant près d'un quart des emplois. Le domaine social domine l'économie sociale et solidaire (ESS), avec une offre de services à la personne reconnue efficace. Cependant, il



est noté une baisse des bénévoles et une adaptation nécessaire des associations. Des critères ont été définis pour l'attribution des subventions.

## 5. Les piliers de l'économie

L'économie du Pays de Lesneven s'organise autour de plusieurs filières. L'offre économique se répartit sur le territoire en fonction des activités des entreprises. Les zones d'activités regroupent la majorité des activités industrielles, artisanales, logistiques, tertiaires et commerciales. Certaines entreprises sont isolées en milieu rural, mais peuvent avoir des emprises foncières importantes.

La spécificité littorale offre un environnement propice à l'activité touristique et au développement des activités liées à la mer. Les centres-villes concentrent de nombreuses activités, petites et moyennes entreprises, ainsi que des établissements publics.

À l'échelle du Pays de Brest, les espaces économiques se développent principalement le long de la RN 12 et en façade maritime. Le SCoT du Pays de Brest définit une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises dans les zones d'activités.

Le SCoT identifie les zones d'activités « d'intérêt Pays » présentant des projets majeurs. La CLCL est concernée par deux zones « d'intérêt Pays » à Ploudaniel. **Le potentiel de consommation foncière alloué à ces sites est fixé à 32 ha.**

L'accueil des entreprises en 2015 concentre 40 % de l'emploi du Pays de Lesneven, soit environ 3 250 emplois. L'intercommunalité structure fortement l'action en direction des entreprises, avec des aménagements récents et une offre immobilière enrichie.

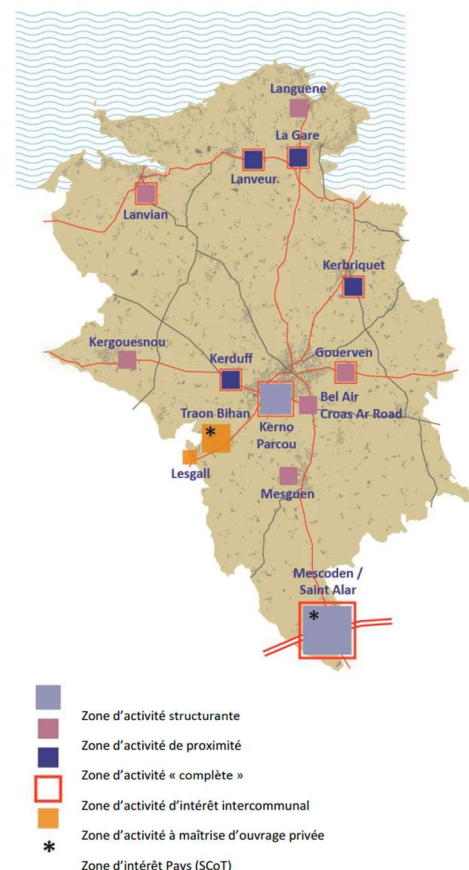
Les rythmes de commercialisation des zones d'activités varient dans le temps et l'espace. Entre 2000 et 2010, la consommation foncière annuelle à vocation économique était de 3,8 ha, puis est passée à 1,9 hectare entre 2005 et 2015, baisse due en partie à une pénurie d'offre foncière. En 2022, il n'y a plus aucune disponibilité mobilisable à court terme. Entre 2011 et 2021, la consommation foncière annuelle était de 3,4 ha.

- **L'offre dans les deux principales zones d'activités**
  - **Saint Eloi, Mescoden et Sant Alar (Ploudaniel) – 75 ha:** C'est la ZAE la plus importante, avec 99 établissements et 788 emplois estimés. Son potentiel de densification est estimé à 2,8 ha, et une extension de 3,5 ha est prévue au PLU.
  - **Kerno-Parcou (Lesneven) et son extension (Ploudaniel) – 21 ha:** Elle accueille des petites industries, des activités artisanales et tertiaires. Une extension de 7,2 ha a été aménagée au sud de la RD 32.
- **L'offre existante dans les zones de proximité**

Ces zones locales, souvent adjacentes aux zones urbanisées, soutiennent les entreprises locales et offrent des services à la population. Malgré leur importance pour les artisans et TPE, les disponibilités foncières sont limitées, en particulier dans la partie nord du territoire.

- **La zone de Lanveur (Plounéour-Brignogan-Plages) – 9 ha:** Liée à l'agriculture légumière du littoral, elle abrite des coopératives agricoles, mais son humidité a laissé des lots vacants en raison de coûts de fondations élevés.
- **La zone de Mesguen (Ploudaniel) – 3,4 ha:** Dédiée aux activités artisanales, commerciales et de services, elle a actuellement une apparence plus résidentielle. Une réserve foncière de 4 ha est prévue.

Les zones d'activités de la CLCL  
Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme  
Source : CLCL



- **La zone de Kerduff (Le Folgoët) – 10 ha:** Isolée, elle accueille diverses entreprises et quelques habitations. Occupée à pleine capacité, son caractère linéaire et l'omniprésence de stockages la rendent peu qualitative.
- **La zone de Gouerven (Lesneven) – 21 ha:** Composée d'une partie artisanale et industrielle avec une déchetterie, elle est partiellement habitée par des gens du voyage. Son aspect nécessite une réelle opération de requalification.
- **La zone de Bel Air Croas Ar Road (Lesneven et Ploudaniel) – 12,9 ha:** À dominante commerciale, elle souffre d'une image incohérente en raison de la diversité des entreprises. Une extension de 1,1 hectare est envisagée.
- **La zone de Kergouesnous (Kernilis) – 3 ha:** Entièrement occupée, elle accueille des activités artisanales et industrielles. Une réserve foncière de 1,5 hectare est prévue.
- **La zone de Kerbriquet (Plouider) – 2,6 ha:** Occupée, aucune implantation supplémentaire n'est possible selon la loi Littoral. Une entreprise spécialisée dans la fabrication de béton précontraint pourrait être vendue à moyen terme.
- **La zone de Lanvian (Guissény) – 4,1 ha:** Occupée par des activités artisanales et industrielles, une réserve foncière de 1,7 hectare est prévue.
- **La zone de La Gare (Plounéour-Brignogan-Plages) – 1,5 ha:** Petite zone rurale accueillant le groupe Ouest et un cabinet médical, sans possibilité d'implantations supplémentaires selon la loi Littoral.
- **La zone de Languene (Plounéour-Brignogan-Plages) – 1,1 ha:** Principalement occupée par l'entreprise Mécamer, une extension de 1,1 hectare est envisagée.
- **Les sites d'activités à maîtrise d'ouvrage privée**
- **Le site « d'intérêt Pays » de Traon Bihan (Ploudaniel) – 22,5 ha:** Zone privée cruciale abritant le groupe Laita, nécessitant une extension pour assurer sa pérennité. Une réserve foncière de 12,5 ha est prévue dans le PLU en vigueur.
- **Le site Lesgall (Ploudaniel) – 2,9 ha:** Destiné à des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services en lien avec le Groupe Laita. La partie aménagée est entièrement occupée.
- ***Les défis à relever pour répondre à la demande des entreprises dans les années à venir***

L'analyse de l'offre foncière et la dynamique des activités économiques révèlent des enjeux cruciaux pour l'avenir.

- **Garantir une offre continue de terrains aménagés :**
  - Améliorer la maîtrise foncière pour éviter les délais.
  - Accroître le patrimoine immobilier d'entreprises.
  - Répondre rapidement aux besoins des entreprises.
- **Améliorer la qualité des zones d'activités existantes :**
  - Évaluer l'amélioration nécessaire des équipements et services.
  - Clarifier l'accueil et l'image des zones.
  - Considérer la place de l'habitat dans ces zones.
  - Engager une politique de remobilisation du foncier libre.
  - Favoriser la densification des zones d'activités.
- **Inscrire les futures zones dans un plan de développement hiérarchisé :**
  - Déterminer une vision géographique stratégique.
  - Répondre aux besoins des porteurs de projet sur l'ensemble du territoire.
- ***Le tourisme***

Le Pays de Lesneven est doté d'une façade maritime de plus de 30 kilomètres, d'une nature préservée parcourue par 140 km de sentiers de randonnée et de pôles culturels. Il offre donc des opportunités de balades, d'activités nautiques et de découverte de sites culturels comme Meneham, la basilique du Folgoët, la villa de Keradenec, ...

Le tourisme, essentiel pour l'économie locale, est bien structuré. Il relève d'une ambition communautaire affirmée avec des actions de communication et de valorisation du territoire, notamment à travers les réseaux sociaux et un guide touristique annuel. Six points d'information, dont deux ouverts à l'année, ainsi que quatre bureaux d'information l'été et un office de tourisme mobile, facilitent l'accès aux informations touristiques.

#### - Les principaux sites remarquables

- **Le village de Meneham (Kerlouan)** : Vitrine du territoire, il attire plus de 30 000 visiteurs annuels. Une augmentation de la fréquentation nécessite une gestion appropriée pour préserver ce site naturel fragile.
- **La basilique du Folgoët** : Fréquentée par environ 20 000 pèlerins chaque année, elle est aussi un bel ensemble architectural.
- **La villa de Keradennec (Saint-Frégant)** : Plus grand établissement rural gallo-romain connu en Bretagne, sa mise en valeur pourrait être envisagée pour des raisons pédagogiques et touristiques.
- **Le centre historique et patrimonial de Lesneven** : Témoin du passé commercial de la ville, il constitue un ensemble urbain de qualité avec un riche patrimoine architectural.
- **Les espaces naturels protégés** : Des actions pédagogiques sont nécessaires pour valoriser ces espaces emblématiques et améliorer l'accueil du public.
- **Le phare de Pontusval (Plounéour-Brignogan-Plages)** : Inscrit au titre des Monuments Historiques en 2016, il représente l'un des rares édifices préservés de la Seconde Guerre Mondiale.

#### - L'hébergement

Le taux de fonction touristique est de 55%, équivalent à la moyenne départementale. Les communes littorales affichent des taux supérieurs à 200%, tandis que celles sans frange littorale présentent des taux inférieurs à 35%. L'offre d'hébergement, incluant quatre hôtels, sept campings, et sept aires de camping-cars, est globalement satisfaisante, bien que des manques persistent, notamment dans le pôle urbain.

#### - Les liaisons entre le nord et le sud du territoire

Les liaisons non motorisées entre le pôle urbain et le littoral ne sont pas assez efficaces. L'accessibilité par les modes actifs et éventuellement le transport collectif doivent être recherchés, surtout pour les sites touristiques majeurs.

#### - Un potentiel pour d'autres formes de tourisme ?

La clientèle actuelle est principalement familiale et l'offre touristique de milieu de gamme. Le développement de circuits touristiques, du tourisme durable et la découverte des savoir-faire locaux représentent des opportunités pour diversifier l'offre touristique.

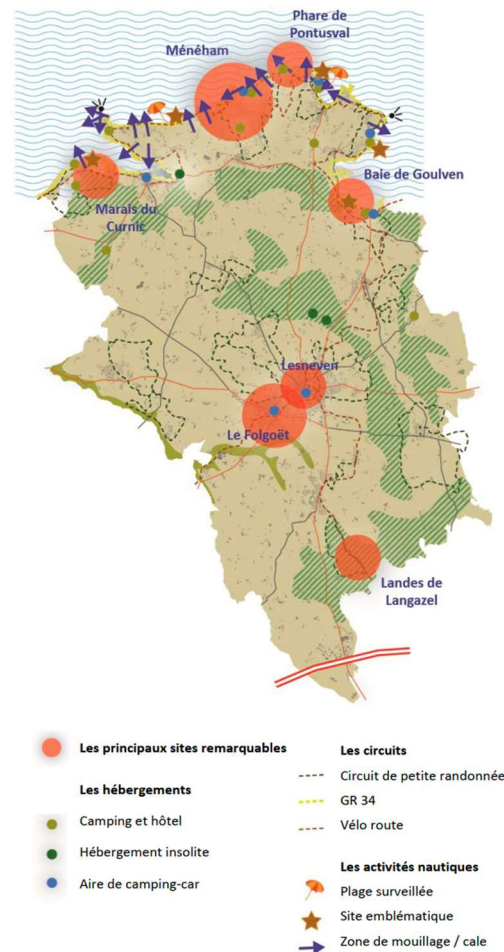
Favoriser les déplacements doux, la mise en place de véloroutes, et le développement d'activités nature "sensations" sont des pistes d'actions pour dynamiser le tourisme, tout en répondant aux enjeux environnementaux.

#### - Les prochains relais du développement économique

- Soutien aux filières locales : identifier les filières porteuses pour l'économie locale, collaborer avec les territoires voisins pour des mesures efficaces, exploiter les opportunités de nouvelles filières.

#### Les principaux équipements touristiques

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme  
Source : CLCL



- Activités économiques liées à l'espace maritime et littoral : valoriser les cultures marines, l'aquaculture et les biotechnologies, exploiter le potentiel des sites de La Grève et Languene, s'aligner sur la stratégie de la Région Bretagne dans la glaz économie.
- Secteur de l'audiovisuel et des TIC : développer la filière locale audiovisuelle et des TIC, le lycée Saint-François offre un BTS audiovisuel unique en Bretagne, Groupe Ouest à La Gare, une plateforme cinématographique unique en Bretagne, nouvelles entreprises comme Avalon Lab et Breizh Air Production, déploiement de la fibre optique en cours pour renforcer l'attractivité.

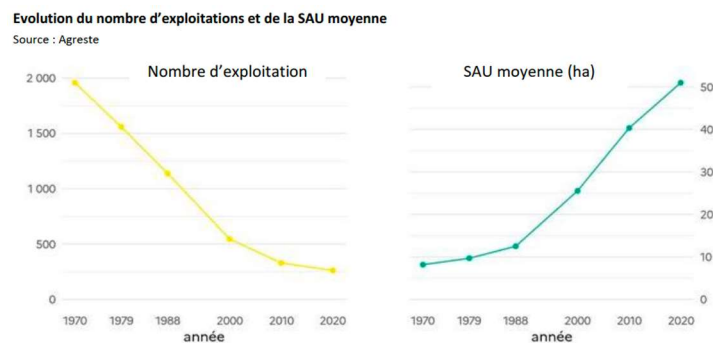
#### - **L'agriculture**

En 2020, l'agriculture fait vivre 1 016 personnes, soit 361 chefs d'exploitation et 655 salariés. Le chiffre d'affaires agricole est de 102 millions en 2017 selon la Chambre d'Agriculture. La filière agricole et agroalimentaire représente près du quart des emplois de la CLCL.

#### - **L'analyse agricole du PLUiH**

Une étude sur la localisation des bâtiments agricoles et des îlots de culture, compilant des données existantes et des questionnaires aux agriculteurs pour une mise à jour, a été menée. Les objectifs incluent l'évaluation de l'impact du projet sur l'agriculture et la limitation des installations en campagne.

Entre 2010 et 2020, on note une réduction de 20% des exploitations et une tendance à l'agrandissement, l'âge moyen des chefs d'exploitation est de 51 ans en 2020, contre 47 en 2010.



La production et la commercialisation : diversité de productions en 2020 avec dominance des laitières, grandes cultures, légumes et porcs, 30 exploitations en agriculture biologique, en augmentation de 150% depuis 2010, 46 entreprises pratiquent la vente en circuit court.

Orientation technico-économique : plus de 60% des emplois de la filière relèvent des coopératives agricoles, le groupe Even et la coopérative Triskalia sont des acteurs majeurs.

L'abattoir intercommunal : l'activité est en hausse depuis 2019, visant à promouvoir les circuits courts, environ 20 apporteurs utilisent régulièrement l'abattoir ; l'objectif est de pérenniser l'outil pour favoriser l'économie locale.

Les problématiques soulevées par le questionnaire agricole : plus de la moitié des exploitants déclarent des contraintes sur leur exploitation, les principales contraintes incluant le morcellement du parcellaire, les déplacements, le voisinage, et les zones constructibles.

#### *Enjeux retenus :*

- Augmenter le nombre d'emplois pour réduire la vulnérabilité due au coût des déplacements domicile-travail.
- Affirmer le rôle des zones d'activités pour améliorer la viabilité économique.
- Offrir les conditions de pérennité de certaines activités isolées.
- Préserver l'activité agricole en maîtrisant la consommation foncière et en offrant des conditions de diversification

#### - **Équipements, commerces & services**

Les parcours scolaires, de la maternelle au lycée, sont possibles sur le territoire. Des fluctuations démographiques impactent certaines écoles, notamment à Kerlouan et Goulven, où des regroupements ont amélioré les conditions d'accueil.

Le nombre d'élèves est stable en maternelle et primaire, avec une légère baisse depuis 2013. Les RPI (regroupements pédagogiques intercommunaux) à Trégarantec, Guissény et Plouider optimisent les effectifs. Lanarvily ne dispose d'aucune offre scolaire spécifique.

Une croissance des effectifs est notée dans le secondaire. Lesneven accueille le collège public Antoine de Saint-Exupéry et le collège/lycée Saint-François Notre-Dame. Guissény a une annexe du Collège Diwan Penn-ar-Bed.

Pour l'accueil de la petite enfance, quatre crèches gérées par la CLCL répondent partiellement aux besoins. Une analyse "enfance-jeunesse" met en évidence des lacunes en places collectives, potentiellement accentuées dans les années à venir.

Un Service Information Jeunesse à Lesneven et six espaces jeunes locaux assurent une animation au niveau local.

La CLCL est engagée dans le développement des équipements culturels et de loisirs, principalement dans le développement d'animations et de spectacles, le maillage des médiathèques et l'aménagement d'équipements communautaires. Toutes les communes disposent d'au moins un équipement culturel et d'installations sportives.

Concernant l'offre de santé, le territoire est plutôt bien doté, mais il est nécessaire d'anticiper le vieillissement des professionnels de santé, en 2015 42% des généralistes et près de 50% des spécialistes ont plus de 55 ans. Des maisons médicales ont été construites à Ploudaniel et Kerlouan.

Pour l'hébergement médicalisé, l'offre est limitée, l'EHPAD de l'hôpital local de Lesneven affiche des délais d'attente de 2 ans à 2 ans et demi. La réflexion sur des dispositifs intermédiaires entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement émerge.

Le déploiement de la fibre optique est en cours, mais des zones blanches persistent. Le Très Haut Débit est perçu comme essentiel pour rester attractif et compétitif.

Le niveau d'équipements de la CLCL est globalement satisfaisant, avec une concentration des équipements du quotidien dans le centre urbain de Lesneven. Des projets d'envergure, tels que le déplacement du pôle éducatif à Guissény, sont envisagés.

#### *Enjeux retenus :*

- Assurer l'accessibilité aux équipements pour tous, en particulier les jeunes en dehors de Lesneven.
- Dynamiser l'offre de santé et maintenir des services de premier recours proches des habitants.
- Privilégier l'intensité et la concentration des équipements dans le centre urbain.
- Accompagner la création de logements adaptés à une population vieillissante et peu mobile.

#### *- Le commerce, pilier de l'aménagement*

Le commerce, acteur essentiel de la vie urbaine, contribue à l'attrait résidentiel et à l'animation des centres. Le SCoT vise une stratégie préservant le maillage commercial existant, tout en favorisant son essor dans les centres.

Deux enjeux majeurs : adapter les offres, selon le rôle des communes dans l'armature territoriale, et assurer la complémentarité entre les commerces des centralités et des polarités périphériques.

Le commerce, avec environ 1 230 emplois, représente plus de 20% des emplois de la CLCL. Le marché de l'emploi est relativement stable dans le secteur, malgré des défis locaux fluctuants. La centralité commerciale de Lesneven a connu une nouvelle vitalité depuis 2017, mais l'équilibre entre centralité et périphérie reste fragile. La concurrence des entrées de ville renforce ces défis. Les réflexions actuelles visent à maintenir ces équilibres.

Lesneven fait face à une augmentation de la vacance des logements et des commerces. Cependant, les politiques mises en place depuis 2017 ont considérablement réduit le nombre de locaux vacants. Les commerces des bourgs souffrent d'isolement, avec une offre souvent limitée. Certains, dépourvus de tissu commercial local minimum, nécessitent l'intervention de la collectivité pour maintenir le commerce.

Les grandes et moyennes surfaces (GMS) jouent un rôle central avec plus de 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente. Les pôles commerciaux de Lesneven et du Folgoët concentrent la majorité des GMS. 13 grandes surfaces alimentaires (GSA) de plus de 300 m<sup>2</sup> sont recensées, avec 5 situées sur le pôle urbain Lesneven / Le Folgoët.

Les déplacements domicile-travail et la délocalisation des commerces en périphérie impactent négativement la centralité historique, rendant difficile le maintien des commerces dans les communes rurales. Les extensions de ZAE commerciales contribuent à la dévitalisation des centres, avec des problèmes de vacances commerciales à Lesneven.

#### Enjeux retenus :

- Accompagner les évolutions des circuits alimentaires (drive, vente directe...).
- Équilibrer centralités/extensions urbaines, préciser la nature des activités en zones périphériques. Inciter au renouvellement urbain.
- Favoriser une nouvelle offre dans certaines zones périphériques, complémentaire au pôle urbain et à l'offre existante dans les bourgs.

#### - Mobilités et déplacements

La CLCL a un taux de motorisation élevé (92%), 13% de plus que Brest Métropole (79%). La voiture est prédominante dans cette zone urbaine diffuse. Pour répondre aux enjeux environnementaux et au coût croissant du carburant, le SCoT recommande un rééquilibrage vers les transports collectifs, surtout près des pôles structurants. La motorisation est liée à l'emploi, avec une baisse après 65 ans. Les zones rurales risquent de voir leur mobilité diminuer en raison du vieillissement de la population.

Le territoire est situé à l'écart des grands axes de communication, avec une seule connexion majeure à l'échelle du Grand Ouest à l'échangeur de Saint-Eloi. Le réseau routier principal est représenté par la RD 770, essentielle mais sujette à des problèmes de congestion aux heures de pointe et à des travaux de réaménagement planifiés.

L'Insee estime que la CLCL génère quotidiennement 14 200 déplacements domicile-travail, avec 87% des actifs utilisant la voiture. Seulement 2% optent pour les transports en commun, soulignant la dépendance à la voiture pour ces déplacements.

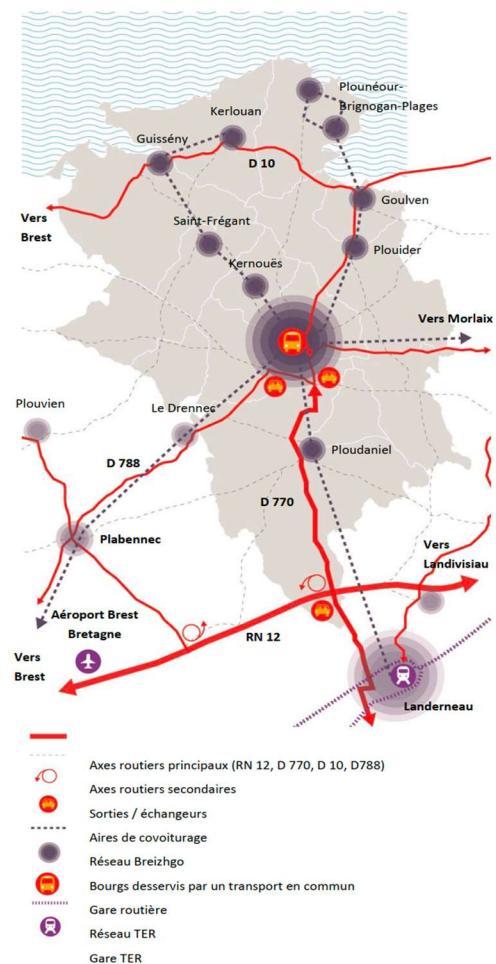
Le réseau BreizhGo, organisé par la Région Bretagne, finance les transports hors agglomération. Les lignes 21, 25 et 26 connectent Lesneven au reste du département. Malgré une offre de transports, la voiture reste largement prédominante pour les déplacements du quotidien.

La marche et le vélo représentent une faible part des déplacements quotidiens, avec seulement 8% pour la marche à pied et 3% pour le vélo. Les pratiques de covoiturage restent confidentielles, bien que trois aires officielles existent sur le territoire.

Environ 15 700 places de stationnement sont recensées sur la CLCL, principalement destinées aux voitures individuelles. L'aptitude à la mutualisation est examinée en fonction du statut et des éventuelles restrictions d'accès. La capacité de mutualisation pourrait concerner essentiellement les centralités et les parcs d'activités.

#### Enjeux retenus :

- Valoriser la position de porte d'entrée du Pays de Brest.
- Faciliter l'accès de toutes les catégories de population aux commerces, services et équipements.
- Optimiser la circulation et le stationnement dans les bourgs, limiter les nuisances du trafic et du stationnement.
- Prévoir des liaisons douces à vocation "utilitaire" entre les communes.



## 2.1.2 État initial de l'environnement

### ➤ Environnement naturel

Le climat de la CLCL, influencé par l'océan, présente deux zones distinctes avec des hivers doux et des étés frais. Les variations climatiques entre la côte et l'intérieur des terres impactent la flore. Le Pays de Brest, situé à la frontière de deux écorégions, abrite des espèces sensibles aux changements environnementaux. Les températures annuelles moyennes sont de 12°C, avec une amplitude thermique notable. Les précipitations varient de la côte à l'intérieur des terres, influençant la végétation. Les vents dominants ouest doivent être pris en compte dans les projets d'aménagement. Le socle géologique varié, avec des zones granitiques stables, favorise la construction. Le relief montre une variation altitudinale du sud au nord, avec des vallées distinctives comme celle de l'Aber Wrac'h.

### Les inventaires locaux

Les cours d'eau bretons, essentiels pour l'environnement de la CLCL, appartiennent aux bassins versants côtiers de la pointe de Blosson à la pointe du Raz, se divisant en 3 sous-bassins : la Flèche, le Quillimadec, et l'Aber Wrac'h. Ils abritent des espèces telles que l'anguille, la truite de mer et le saumon atlantique. Un recensement, dirigé par la Chambre d'agriculture et la DDTM du Finistère, est régulé par un arrêté préfectoral, avec le Référentiel des Obstacles à l'Écoulement (ROE) répertoriant les ouvrages. Le classement SDAGE Loire Bretagne prévient les dégradations futures et la ZAP pour l'anguille vise à rendre les rivières transparentes à la migration des espèces. Les principaux cours d'eau sont le Quillimadec, l'Aber Wrac'h et la Flèche, tous classés en liste 1 et partiellement concernés par la ZAP pour l'anguille.

### Les zones humides

Définies par la Loi sur l'Eau de 1992, les zones humides occupent une place cruciale dans l'écosystème. Elles rendent divers services écologiques, abritent une biodiversité riche et participent à l'épuration des eaux. Les inventaires locaux des zones humides sont fondamentaux pour la conservation de l'équilibre entre milieux ouverts et humides.

Deux tourbières, situées au Curnic et à Langazel, abritent des espèces spécifiques et fragiles.

### Le bocage et les boisements

Le bocage, présent le long de certains cours d'eau dans la CLCL, typique de l'ouest de la France est composé de champs délimités par des talus et des haies. En raison de pratiques agricoles modernes, 60% des haies en Bretagne ont disparu dans les années 1960. Le programme Breizh Bocage, initié en 2007, vise à restaurer le maillage bocager pour prévenir la pollution agricole. La CLCL collabore avec d'autres entités pour une stratégie cohérente. L'inventaire montre une densité bocagère de 85 ml/ha avec des opportunités d'amélioration. Les résultats qualitatifs révèlent une connexion correcte pour 75% des linéaires, une majorité de linéaires boisés (61%), principalement sur talus (67%), et des haies mixtes à 53%, avec une végétation globalement saine.

### Les inventaires environnementaux

La CLCL est un territoire à dominante agricole. La présence de **ZNIEFF de type 1 et 2, de sites classés et inscrits** et de sites **Natura 2000** traduisent l'existence de forts enjeux environnementaux.



### - Les inventaires ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont constituées d'un inventaire du patrimoine naturel mené au niveau national. Elles désignent des secteurs particulièrement intéressants sur le plan écologique.

Le territoire de la CLCL compte 7 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. Elles sont en grande majorité situées sur le littoral, témoignant d'une concentration des enjeux environnementaux au niveau de la baie de Goulven et de l'anse de Guissény.

#### 1. ZNIEFF de type 1 « Marais du Curnic et dune du Vougo » : 267 ha

Habitats déterminants : prairies humides oligotrophes, lettes dunaires humides, dunes grises, dunes mobiles, lagunes.

Flore : 6 sur les 10 plantes protégées signalées après 1990 sont actuellement présentes.

#### 2. ZNIEFF de type 1 « Anse de Guissény – estuaire de Quillimadec » : 155 ha

Habitats déterminants : dunes, groupements des falaises atlantiques, prés salés atlantiques, gazons pionniers salés, vasières et bancs de sable sans végétations.

Faune : échassiers de rivage tels que le tournepierre à collier, le bécasseau sanderling, le grand gravelot.

#### 3. ZNIEFF de type 1 « Dune de Ménez-Ham et dépression de Théven » : 59 ha

Habitats déterminants : communautés à grandes laïches, pelouses calcicoles sèches et steppes, eaux douces, roselières.

#### 4. ZNIEFF de type 1 « Dune de Kerzenval et marais de Chapelle-Pol » : 17 ha

Habitats déterminants : dunes grises de Gascogne, dunes embryonnaires, prés salés atlantiques, dunes blanches, roselières.

#### 5. ZNIEFF de type 1 « Beg an Toullou et dunes de Kerurus et du Lividic » : 26 ha

Habitats déterminants : dunes blanches, dunes grises de Gascogne, dunes embryonnaires, groupements des falaises atlantiques, pelouses dunaires du Mesobromion.

#### 6. ZNIEFF de type 1 « Grève de Goulven » : 413 ha

Habitats déterminants : prés salés atlantiques, prairies à Spartine, gazons pionniers salés, vasières et bancs de sable sans végétations, dunes.

#### 7. ZNIEFF de type 1 « Lann Gazel » : 281 ha

Habitats déterminants : radeaux à Menyanthes trifoliata et Potentilla palustris, tourbières hautes à peu près naturelles, hêtraies atlantiques acidiphiles, prairies à Molinie acidiphiles, landes atlantiques à Erica et Ulex, landes humides atlantiques méridionales, gazons des berges tourbeuses en eaux peu profondes.

#### 8. ZNIEFF de type 2 « Anse de Goulven » : 2 247 hectares

Vaste ensemble de vases, prés-salés, marais et dunes formant l'anse de Goulven.

### - Les inventaires ZICO

Préalablement à la désignation des ZPS, l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) réunit l'ensemble des sites, dont les critères ornithologiques justifient une attention particulière. Le territoire de la CLCL recense la ZICO de la baie de Goulven.

### - Les Sites de Protection de l'Environnement

Le Conseil Départemental du Finistère acquiert des Espaces Naturels Sensibles (ENS) pour protéger les espaces menacés, avec la CLCL, couverte par le Schéma Départemental des ENS depuis 2015. Des arrêtés de Protection de Biotope visent à préserver les biotopes nécessaires à la survie d'espèces protégées, comme les marais du Curnic dans la CLCL.

Trois sites, Menez Ham, les rochers de Kerlouan, et les dunes de Keremma, sont classés ou inscrits.

Le réseau Natura 2000 englobe 4 ZSC et 1 ZPS dans la CLCL, avec des DOCOB définissant des mesures de gestion pour chaque site, tels que "Guissény," "Abers - Côte des Légendes," "Baie de Goulven," "Anse de Goulven, dunes de Keremma," et "Tourbière de Lann Gazel."



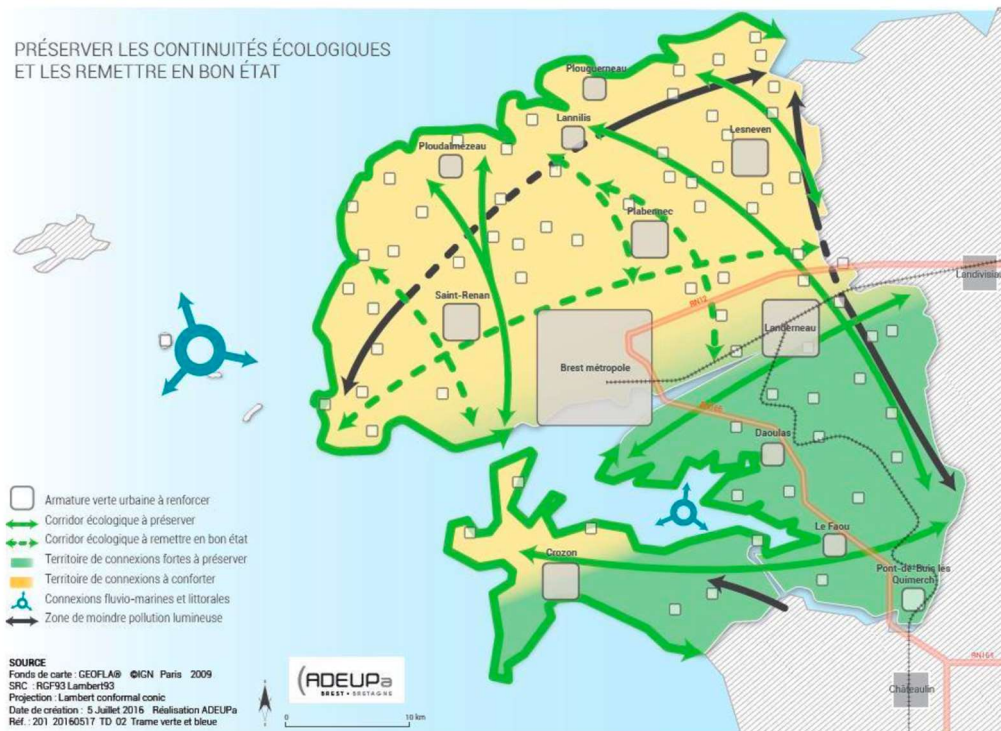
### - La trame verte et bleue (TVB)

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une initiative visant à stopper la perte de biodiversité, prenant en compte les milieux naturels terrestres (composante verte) et le réseau aquatique et humide (composante bleue). La composante verte inclut les espaces naturels protégés, les corridors écologiques, et les couvertures végétales le long des cours d'eau. La composante bleue englobe les milieux marins, les cours d'eau en bon état, les zones humides, et d'autres éléments importants pour la biodiversité aquatique.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé en 2018, décline la TVB en deux unités : connexions fortes à préserver et connexions à conforter, avec la CLCL entièrement couverte par la seconde catégorie. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT identifie quatre types de corridors sur la CLCL, à préserver ou à remettre en bon état, incluant des zones à faible pollution lumineuse.

#### Extrait de la trame verte et bleue du PADD du SCoT

Source : SCoT du Pays de Brest



La CLCL intègre à la TVB les milieux naturels tels que zones humides, cours d'eau, milieux marins, boisements, et nature en ville. Les corridors sont précisés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUiH).

#### Enjeux retenus :

- Protéger les éléments de la trame verte et bleue.
- Permettre une évolution du maillage bocager en partenariat avec l'agriculture.
- Tenir compte de l'imperméabilisation des sols.
- Adapter l'orientation des bâtiments à l'exposition aux vents et au soleil.

#### ➤ Patrimoine et cadre de vie

Le patrimoine de la CLCL, comprend des biens historiques, artistiques et archéologiques, se composant principalement de bâtiments religieux, commémoratifs, domestiques et d'éléments traditionnels. Ces structures sont valorisées à travers des circuits de randonnée.

Les sites archéologiques, classés en "protection 1" ou "protection 2", sont repérés sur le PLUiH, avec un inventaire régulièrement mis à jour par le Service Régional de l'Archéologie. La CLCL compte 9 Monuments classés et 12 inscrits, principalement des édifices religieux, manoirs, vestiges défensifs et éléments archéologiques. Des Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont en cours de définition et seront intégrés au PLUiH après enquête publique et création du PDA par arrêté du préfet de région.

Un inventaire du petit patrimoine non classé recense 233 éléments, parfois localisés sur les cartes.

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet le changement de destination dans certaines zones, préservant l'activité agricole et la qualité paysagère. Un inventaire des bâtiments inoccupés ou abandonnés offre des opportunités de réappropriation, avec des critères tels que l'intérêt architectural, la conformité aux normes d'assainissement, l'emplacement non isolé, l'absence de zone inondable et l'éloignement des zones agricoles cohérentes ou propices aux énergies renouvelables, conformément au SCoT du Pays de Brest.

L'inventaire complet est en annexe du règlement.

*Enjeux retenus :*

- Étudier l'évolution des périmètres de protection des monuments historiques
- Sensibiliser à la restauration du patrimoine bâti
- Permettre l'évolution du patrimoine bâti isolé en campagne tout en préservant les exploitations agricoles.

➤ **Gestion des ressources**

- **Le grand cycle de l'eau**

Les masses d'eau dans la CLCL, évaluées selon la directive cadre européenne sur l'eau, comprennent une masse d'eau souterraine et trois masses d'eau superficielles (Aber Wrac'h, Quillimadec, et Flèche), ainsi qu'une masse d'eau littorale (Léon-Trégor).

La masse d'eau souterraine du Léon a un bon état quantitatif, mais un état chimique dégradé par les nitrates et pesticides. Des actions nationales et régionales luttent contre la pollution par les nitrates, avec toutes les communes en Zone d'Actions Renforcées.

Les eaux douces superficielles, évaluées selon leur état biologique et physico-chimique, affichent un état moyen en 2017 pour Aber Wrac'h, Flèche, et Quillimadec. L'objectif de bon état est fixé à 2027 pour la Flèche.

Les eaux littorales de "Léon-Trégor" montrent un état écologique moyen et un risque de non-atteinte du bon état en 2021, en raison des algues vertes. La baie de Goulven et l'anse de Quillimadec-Alanan sont sujettes aux marées vertes, nuisant à la pêche et à l'image balnéaire.

Les 22 zones de baignade sont surveillées, la majorité étant classée "excellente" ou "bonne". Cependant, Barrachou et Croix sont classées "insuffisantes", avec une interdiction permanente de baignade. Les zones professionnelles de production de coquillages sont classées en trois groupes, avec des secteurs interdits au ramassage.

Les rejets d'eaux pluviales contribuent à la pollution, et le SAGE du Bas Léon encourage la réalisation de zonages d'assainissement pour maîtriser les ruissellements.

- **Le petit cycle de l'eau**

Le schéma départemental d'alimentation en eau potable vise à protéger la ressource, réduire les pertes et sécuriser la production. Les captages Grenelle et sensibles du SDAGE sont en place pour ces actions. Les nappes phréatiques et les cours d'eau sont sources d'eau potable, avec les captages Grenelle protégés depuis 2012. Le SDAGE 2022-2027 identifie les captages sensibles aux pollutions diffuses.

Depuis 2020, la CLCL gère l'eau potable, desservant 15 911 abonnés. Les données du RPQS de 2020 montrent des écarts de consommation entre les communes, sans dépassement des limites de qualité. Les rendements des réseaux d'eau potable sont conformes à la loi Grenelle 2.

Sur le territoire, le volume de pertes est de 234 619 m<sup>3</sup>, avec un rendement de 85,4 %. Le renouvellement des réseaux est prévu, et des recherches de fissures sont en cours.

- **L'assainissement des eaux usées**

Le Schéma Départemental 2013, adopté en 2013, guide le Conseil Départemental pour les 10 prochaines années, en visant à concilier environnement et développement avec efficacité. Il établit un système de Cotation et de Priorités par commune basé sur 4 objectifs intermédiaires, avec trois niveaux de priorité.

Jusqu'en 2019, les communes étaient compétentes en matière d'assainissement collectif ; cette compétence a été transférée à la CLCL en 2020. Un Schéma directeur d'assainissement intercommunal a été élaboré en 2023.

La CLCL gère 8 communes desservies par un réseau collectif, prenant en charge raccordements, transport, épuration, élimination des boues, et analyse des charges reçues par les stations d'épuration. La plupart des stations présentent des sous-charges organiques, avec des surcharges hydrauliques à Lesneven et Brignogan. Des actions sont en cours pour résoudre ces problèmes.

6 communes dépendent exclusivement de l'assainissement non collectif, contrôlé par le SPANC de la CLCL, avec un taux de conformité de 48,4% en 2017. Des contrôles périodiques sont effectués et des initiatives de réhabilitation sont encouragées.

Nom - localisation	Filières de traitement	Milieu récepteur	Conformité ERU / arrêté préfectoral en 2019	Capacité nominale (EH)	Charge maximale entrante en 2018 (EH) - rapport à la cap. nominale (%)	Charge résiduelle lors de charge max. entrante en 2018 (EH)	Charge organique moyenne en 2019 (EH) - rapport à la cap. nominale (%)	Charge hydraul. percentile 95 en 2019 (%)
LESNEVEN-LESCOAT	Boues activées aération prolongée	BV Le Quillimadec / Eau douce de surface	Oui/Oui	13 500	14 400 - 107%	- 900	6 885 - 51%	113%
PLOUDANIEL	Boues activées faible charge	BV Aber Wrac'h / Eau douce de surface	Oui/Oui	2 100	1 300 - 62%	800	966 - 46%	98%
PLOUONEUR-BRIGNOGAN-PLAGES	Boues activées aération prolongée	La Manche / Eau côtière	Non/Oui	3 000	3 325 - 111%	- 325	1 140 - 38%	125%
Brignogan en période estivale (juillet-août 2019)							2 040 - 68%	59%
Brignogan hors période estivale (reste 2019)							810 - 27%	128%
GUISSENY-KERLOUAN	Boues activées aération prolongée	BV Alanan / Eau douce de surface	Oui/Oui	6 000	610 - 10%	5 390	480 - 8%	54%
PLOUIDER-GOULVEN	Boues activées aération prolongée	BV : Elorn / Eau douce de surface	Oui/Oui	1 850	965 - 52%	885	685 - 37%	31%

#### Capacités de stations d'épuration

Source : Etude patrimoniale et Schéma Directeur d'Assainissement de la Communauté Lesneven Côte des Légendes (mars 2021), Données 2018 des STEU - Ministère de la Transition écologique

## - La politique publique de gestion de l'eau

### 1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE)

Le SDAGE Loire-Bretagne, adopté le 4 novembre 2015, guide la stratégie 2016-2021 du bassin. Objectif : 61 % des eaux en bon état écologique d'ici 2021. Certains axes directeurs incluent la préservation des zones humides, la gestion intégrée des eaux pluviales, la finalisation des arrêtés de périmètres de protection des captages et la préservation des grands marais littoraux.

### 2. Le SAGE du bas Léon

Le territoire du SAGE fait face à des problèmes liés à la qualité des eaux et des milieux aquatiques depuis de nombreuses années. Les enjeux majeurs définis par la Commission Locale de l'Eau sont :

- Le fonctionnement du milieu avec des objectifs de réduction des concentrations de phosphore et des usages de produits phytosanitaires.
- Le maintien et le développement des usages littoraux (conchyliculture, pêche à pied de loisir, baignade).
- L'approvisionnement en eau potable de l'Aber Wrac'h et du Kermovan.
- Les risques de submersion au nord-est du territoire du SAGE.

### - Gestion des déchets

La CLCL gère la collecte sélective, le traitement et la valorisation des déchets depuis 1995, avec un effectif de 16 personnes en 2017. Deux modes de collecte de déchets ménagers existent : les points d'apport volontaire (PAV) avec 109 colonnes et les bacs individuels. Les ordures ménagères collectées sont stockées à Gouerven avant d'être transportées à l'UIOM Sotraval de Brest, avec une diminution du tonnage depuis 2013.

Le tri sélectif est en place depuis 2000, avec 77 points d'apport volontaire pour les emballages secs, le verre et les cartons. Les tonnages de verre et d'emballages secs ont augmenté depuis 2013, et les cartons depuis 2002.

Deux déchèteries à Gouerven et Lanveur, ainsi que deux plates-formes pour les déchets verts, sont gérées par la CLCL. Les déchets y sont traités avant recyclage ou incinération.

La CLCL propose des composteurs individuels et en a distribué 4 638 entre 2004 et 2017. Des actions de promotion du tri sélectif sont en cours, avec la création d'une recyclerie en 2022.

Les déchets suivent des filières de traitement spécifiques, avec le transport vers le pôle de valorisation des déchets du Spenot à Brest pour incinération et valorisation énergétique. Le centre de tri Triglaz à Plouédern traite les emballages secs et la société SOTRAVAL gère ces équipements. Le verre est stocké à la déchèterie de Lesneven avant recyclage.

#### - **Le sous-sol**

Le territoire de la CLCL compte trois carrières actives, extrayant du granit. Elles produisent des granulats utilisés dans les travaux publics et la construction. Les schémas départemental et régional des carrières régissent leur exploitation pour une gestion raisonnée des ressources.

#### - **Les énergies renouvelables**

Le Plan Climat Air Energie (PCAET), adopté en 2022, fixe les objectifs de transition énergétique de la CLCL d'ici 2030. La consommation finale est de 590 GWh, avec un potentiel de réduction de 20% d'ici 2020. La facture énergétique territoriale est de 58 M€, dont seulement 9% sont produits localement.

#### *La Production Électrique*

- Actuellement, aucun parc éolien n'est présent sur le territoire de la CLCL. Les zones favorables à l'éolien sont identifiées, mais aucune zone de développement éolien (ZDE) n'est définie.
- La production photovoltaïque est jugée faible. Un projet de champ solaire est en cours à Le Folgoët, visant une autonomie énergétique de 25 à 30% du territoire.

#### *La Production de Chaleur*

- Environ 32 GWh proviennent du bois bûche et granulés, principalement de sources informelles.
- Environ 21 GWh sont produits par des chaudières automatiques au bois déchiqueté.
- Aucune installation de valorisation de biogaz n'est recensée, mais la collectivité souhaite encourager le développement de la méthanisation.
- 0,07 GWh proviennent de 36 installations de solaire thermique.

#### *Les Réseaux Énergétiques*

Trois communes sont desservies par le réseau gaz et aucune extension du réseau électrique n'est prévue. Le potentiel de développement des réseaux de chaleur est envisagé pour valoriser les déchets, les eaux grises et le bois énergie.

#### ➤ *Risques et nuisances*

Le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) est un document du Préfet, sur les risques naturels et technologiques majeurs, mis à jour en 2018.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) adopté en 2015, a pour objectif de garantir la sécurité et de réduire les dommages individuels et collectifs. Il fixe 6 objectifs, dont la préservation des capacités d'écoulement des crues et l'amélioration de la connaissance du risque. Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation par submersion marine (PPR-SM) "Côte Nord 1" concerne 4 communes de la CLCL, en raison de caractéristiques géomorphologiques rendant vulnérables les communes littorales.

Des mesures renforcées ont été prises après les conséquences de la tempête Xynthia en 2010, avec des cartes détaillées des zones exposées au risque de submersion marine, consolidées en 2013. L'érosion du trait de côte est également abordée avec des actions de gestion intégrée.

Le territoire est soumis à des tempêtes, et l'analyse de la vulnérabilité aux effets du changement climatique identifie l'érosion côtière, les inondations et l'élévation du niveau de la mer comme phénomènes majeurs.

D'autres risques naturels, tels que les mouvements de terrain, les cavités souterraines, les risques sismiques faibles, les incendies de forêt, et le radon, sont pris en compte. Les risques technologiques incluent la rupture potentielle de digues, le transport de matières dangereuses par diverses infrastructures, notamment les voies ferrées, la mer, les routes, et les canalisations.

Risques	Inondations continentales	Risques littoraux	Mouvements de terrain	Cavités souterraines	Séismes	Radon	Risques industriels	Transport de matières	Risque nucléaire	Rupture de barrage	Nombre d'arrêtés CATNAT
Communes	PPRI	PPRL/SM	PPR MVT	Présence	Zone de sismicité	Potentiel	PPRT/PPI	Canagaz	PPI	Type ouvrage	
Lesneven					Faible	Cat. 3					8
Le Folgoët				1	Faible	Cat. 3		c			6
Goulven		PPRSM			Faible	Cat. 3					5
Guissény		PPRSM		4	Faible	Cat. 1					3
Kerlouan		PPRSM			Faible	Cat. 3					5
Kernilis				1	Faible	Cat. 3					2
Kernouës					Faible	Cat. 3					2
Lanarvily					Faible	Cat. 3					2
Ploudaniel				2	Faible	Cat. 3		c			2
Plouider		x			Faible	Cat. 3					5
Plouénour-Brignogan-Plages		PPRSM		3	Faible	Cat. 3					7
Saint-Frégant					Faible	Cat. 3					4
Trégarantec					Faible	Cat. 3					2

### Risques recensés sur la CLCL

Source : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs du Finistère

#### 1. Les Risques Littoraux

Le plan de gestion des risques inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 vise à assurer la sécurité, réduire les dommages et favoriser la reprise après une inondation. Il fixe 6 objectifs, dont la préservation des capacités d'écoulement des crues et la planification du territoire.

##### - Le Risque d'Inondation par Submersion Marine

Les communes littorales du territoire sont vulnérables aux inondations par submersion marine, résultant de tempêtes violentes. Le PPR-SM « Côte Nord 1 » concerne 4 communes de la CLCL, détaillées sur les plans de zonage du PLUiH.

Suite à la tempête Xynthia, des mesures ont été prises, et en 2013, une version consolidée des cartes des zones basses littorales a été élaborée. 5 communes, désignées sur des cartes d'aléas, sont concernées sur le territoire de la CLCL : Guissény, Kerlouan, Plounéour-Brignogan-Plages, Plouider, Goulven.

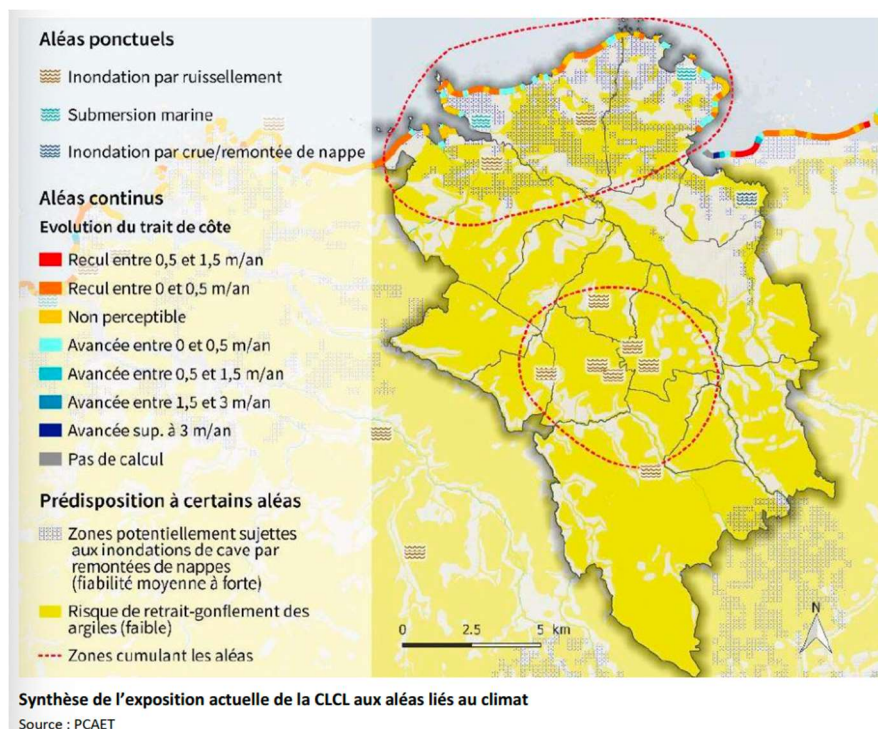
Certains terrains de camping et de stationnement de caravanes situés en zones à risque sont définis par un arrêté préfectoral de 2015. Quatre sites dans la CLCL sont concernés : campings du Curnic à Guissény, de Rudoloc à Kerlouan, de Keravezan et du phare à Plounéour-Brignogan-Plages

Le recul du trait de côte, aggravé par les activités humaines, est un phénomène observé sur la côte de la CLCL. Des actions sont entreprises pour une gestion intégrée du trait de côte, incluant la planification communautaire et l'adaptation du bâti.

Le territoire est sujet à des tempêtes, avec 2 à 3 occurrences annuelles. Des changements rapides du trait de côte sont observés suite à ces tempêtes, impactant les zones sableuses.

### - Vulnérabilité aux Effets du Changement Climatique

L'analyse de la vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique montre une exposition aux risques d'érosion côtière, d'inondations et d'élévation du niveau de la mer. Des actions d'adaptation sont nécessaires dans différents secteurs.



## 2. Autres Risques Naturels

**Risque de Mouvement de Terrain** : bien que le DDRM ne retienne aucune commune de la CLCL comme significativement exposée, des mouvements de terrains sont connus, notamment à Guissény et à Plounéour-Brignogan-Plages.

**Risque Sismique** : l'ensemble du territoire de la CLCL est en zone de sismicité faible (zone 2).

**Risque Feu de Forêt** : le territoire est potentiellement concerné par les incendies de forêt et de lande, comme tout le Finistère.

**Risque Radon** : les communes de la CLCL sont catégorisées 3 pour le potentiel radon, nécessitant des mesures simples pour réduire les concentrations élevées.

## 3. Les Risques Technologiques

**Risque de rupture de barrage** : les digues de Lannevez à Goulven et du Curnic à Guissény présentent un risque de rupture.

**Risque lié au transport de marchandises dangereuses** : le territoire est traversé par diverses infrastructures de transport de matières dangereuses, exposant aux risques d'explosions, d'incendies, et d'émanations toxiques.

#### 4. Les pollutions et nuisances

La pollution des sols dans la CLCL provient principalement d'anciens dépôts de déchets et d'infiltrations de substances polluantes, concentrées sur une surface réduite. Les teneurs élevées en métaux lourds, hydrocarbures et solvants peuvent entraver les changements d'usage des sols urbains, en raison d'anciennes utilisations mal maîtrisées.

Aucun site n'est répertorié dans les inventaires nationaux des sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, sur la CLCL (BASOL). Cependant, la base de données BASIAS a recensé 30 sites en activité et 48 inactifs, principalement des garages, ateliers, stations essence, avec des activités ponctuelles.

La qualité de l'air en Bretagne, malgré des vents favorables et l'absence d'industries émettrices majeures, n'est pas exempte de pollution. La surveillance est assurée par l'association Air Breizh, qui mesure en continu les concentrations de polluants urbains nocifs. Air Breizh réalise également des campagnes de mesure mobiles et des travaux de modélisation pour approfondir les connaissances dans les zones non couvertes.

Une surveillance aérobiologique des pollens a été mise en place en Bretagne, notamment à Brest, en raison de l'augmentation des maladies allergiques liées à une modification de l'environnement allergénique.

##### - *État de la qualité de l'air :*

Les concentrations en ozone dépendent des conditions météorologiques. Des records ont été atteints lors des épisodes de canicule en août 2003 et juillet 2006.

Le rapport « Modélisation et évaluation de la pollution atmosphérique à Brest Métropole » (avril 2019) examine les polluants NO<sub>2</sub> (dioxyde d'azote), PM<sub>10</sub> (particules fines) et PM<sub>2,5</sub> (particules très fines) de 2016 à 2018, indicateurs de la pollution dans l'agglomération de Brest. Le dioxyde d'azote est concentré le long des axes routiers, mais la majorité de la population vit dans des zones peu polluées. Seuls 0,1% des habitants dépassent la limite annuelle et la limite horaire est respectée. Aucun habitant ne dépasse les seuils annuels européens pour les particules PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>. La limite journalière est également respectée.

##### - *Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)*

Le SRCAE fixe des orientations pour prévenir ou réduire la pollution atmosphérique, respectant les objectifs de qualité de l'air du code de l'environnement. La Région Bretagne vise une baisse des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de 8% d'ici 2020 et de 26% d'ici 2050. Les orientations incluent l'intégration des thèmes climat, air, énergie dans les documents d'urbanisme et la prise en compte de la qualité de l'air dans tout projet du territoire.

##### - *Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)*

Le PCAET de la CLCL offre une vision détaillée des émissions à l'échelle du territoire. Les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont réparties équitablement, avec 53% liées à la consommation d'énergie et 47% à des émissions non énergétiques, principalement issues de l'agriculture. La CLCL a un taux de GES cohérent avec les moyennes régionale et nationale.

Pour les émissions énergétiques, la réduction dépend de la diminution de la consommation d'énergie du transport et du bâti. La séquestration du carbone, réalisée en grande partie par les forêts et les prairies naturelles, représente environ 2% des émissions de CO<sub>2</sub>.

Les possibilités de réduction des émissions sont estimées à -40%, soit 132,000 teqCO<sub>2</sub> sur la CLCL par le PCAET.

La CLCL émet 1,645 tonnes de polluants atmosphériques, avec l'agriculture contribuant à 66%, le transport routier à 15%, le résidentiel à 14%, l'industrie hors énergie à 4%, et le tertiaire à 1%.

##### - *Le bruit*

Les principales sources de bruit dans le Pays de Brest sont liées aux transports terrestres et aériens. Les cartes stratégiques du bruit montrent les zones exposées à des niveaux sonores élevés. La CLCL est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Brest-Bretagne, fixant les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances sonores des aéronefs.

##### - *Rayonnements électromagnétiques des lignes à haute tension*

La CLCL possède 15 antennes radioélectriques. Les lignes à haute tension et les réseaux de communication sans fil sont les principales sources de rayonnements électromagnétiques.

### - Les installations classées

Le territoire de la CLCL compte 81 installations classées pour la protection de l'environnement, ne présentant pas de dangers graves. Aucun établissement "Seveso" n'est présent sur le territoire.

#### Enjeux retenus :

- Information public : Sensibilisation aux risques.
- Adaptation au changement climatique : Aménagement flexible aux risques.
- Expérimentations sur bâti : Adapter les constructions existantes.
- Gestion urbanisation: intégrer les risques dans urbanisation, limiter la construction près des voies bruyantes.

### 2.1.3 Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLUiH répond aux enjeux et exigences des documents suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest ; il a été approuvé en 2019, mais a fait l'objet d'une annulation partielle par un jugement du Tribunal administratif du 24 juin 2022 ;
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la CLCL, approuvé le 15 décembre 2021 ;
- Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), approuvé par arrêté du préfet de région le 16 mars 2021 ;
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne approuvé par arrêté du 18 mars 2022.

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du Bas Léon, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Brest-Bretagne et l'Atlas des enjeux paysagers du Finistère étant antérieurs au SCOT du Pays de Brest, ce dernier est considéré comme intégrateur de ces documents de rang supérieur.

### 2.1.4 Choix retenus pour établir le PADD

#### ➤ Les perspectives d'évolution de la population

Le PLUiH est élaboré, pour permettre l'accueil d'environ 2 580 nouveaux habitants en 20 ans, pour atteindre une population d'environ 30 000 habitants à cet horizon 20.

Pour d'atteindre cet objectif, et en prenant en considération les besoins non-démographiques en matière de construction (notion du « point-mort »), le PLUiH est calibré de manière à permettre la production de 3 400 logements.

Un inventaire de l'ensemble des potentialités de développement à l'intérieur des enveloppes urbaines (dents creuses individuelles, divisions parcellaires...) a été réalisé. Sur cette base, et en privilégiant en premier lieu la « densification » des futurs secteurs, les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat situés en extension sont évalués à environ 62 hectares pour la construction de 1 320 logements. Cette estimation est basée sur une densité moyenne de 21 logements/hectare.

La répartition de la production est répartie de la façon suivante : 270 dans les opérations en cours, 95 par changement de destination, 1 600 dans les centralités (par densification spontanée, sortie de la vacance et urbanisation des secteurs stratégiques), 110 par densification des villages et des secteurs déjà urbanisés et 1320 par extension des agglomérations existantes.

#### ➤ Les perspectives d'évolution économique

Le PLUiH vise la poursuite de la dynamique de création d'emplois. Plusieurs priorités ont été définies : développement des zones d'intérêts Pays et de la zone d'activités Kerno – Parcou, recalibrage des autres zones au plus près des besoins, et limite au développement des activités économiques, en dehors des zones d'activités.

Au total, le PLUiH a été calibré avec 44,60 ha de zone à vocation économique, correspondant à une baisse d'environ 35 % par rapport à la période 2011-2021.

#### ➤ Les choix d'aménagement et de développement

Le PADD est composé de trois grands axes thématiques, déclinés en plusieurs orientations :



• **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

#### 2.1.5 Justification du dispositif réglementaire

D'une manière générale, l'élaboration du PLUi-H a été l'occasion d'une harmonisation, d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones sur les 14 communes. Les évolutions apportées aux pièces graphiques résultent d'une adaptation du zonage, au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire intercommunal.

4 types de zone figurent au plan de zonage :

- Les zones « urbaines » : secteurs déjà urbanisés à vocation principale d'habitat et zones spécialisées au sein desquelles seules certaines destinations sont admises ;
- Les zones « à urbaniser » : potentiels de développement important de l'intercommunalité ;
- Les zones « agricoles » : secteurs du territoire à protéger en raison de leur potentiel agricole ;
- Les zones « naturelles » : secteurs dont la richesse naturelle est à protéger.

L'un des principaux objectifs du règlement écrit consiste en l'assouplissement du règlement, afin que les initiatives privées de densification des tissus urbains ne soient pas freinées.

L'élaboration du PLUi-H a permis la création ou la mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation. Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet. L'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation est décliné dans le règlement.

Le PLUi-H intègre également deux OAP thématiques, une relative à « la densification spontanée » visant à impulser les démarches privées de division parcellaire, pour permettre de nouvelles constructions au sein des espaces urbanisés et une relative à la trame verte, bleue et noire, précisant les recommandations et préconisations concernant la protection des cinq sous-trames identifiées : forestière, bocagère, aquatique, noire et nature en ville.

#### 2.1.6 Expertise environnementale

##### ➤ *Incidences notables du document sur l'environnement et mesures ERC*

Le projet vise à réduire la consommation d'espaces de 50%, limitant à 135 hectares sur 20 ans. Des mesures sont prévues, telles que des ajustements urbains, une réduction des zones urbanisables et une densification.

## 1. La gestion économe et qualitative de l'espace et la protection de l'environnement

### - La qualité des sols :

Le PLUiH encadre les exhaussements et les affouillements, protégeant ainsi les sols, les carrières, et les espaces boisés. Des mesures sont mises en place pour protéger les espaces boisés et les linéaires bocagers, afin d'éviter la pression sur le réseau hydrographique.

### - Le réseau hydrographique:

Intégrant un inventaire des zones humides, le PLUiH protège le réseau hydrographique. Des mesures spécifiques comprennent un plan TVB, l'identification des zones humides, et la protection des cours d'eau.

### - Les haies et boisements:

Le PLUiH protège les haies et boisements, favorisant une agriculture durable. Les mesures impliquent la protection des boisements et des bosquets, ainsi que des recommandations pour les clôtures et enfin des compensations en cas d'arrachage et des recommandations pour les nouvelles plantations.

### - Les milieux naturels, faune – flore, les continuités écologiques:

Le PLUiH protège la trame verte et bleue et évalue les secteurs AU en fonction de leur sensibilité. Des mesures visent à réduire les zones "à urbaniser" et à protéger les espaces remarquables.

En conclusion, le PLUiH réduit les zones "à urbaniser". Cependant des améliorations sont possibles, notamment en renforçant la participation des espaces urbains à la qualité environnementale.

## 2. Le patrimoine et le cadre de vie

Le PLUiH protège les espaces agricoles, les vallées, et les monuments. Des mesures sont prises pour la protection des boisements, des haies, et des espaces agricoles.

Le PLUiH vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre en favorisant les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables.

### - La gestion de l'eau, eau potable et assainissement :

Le PLUiH vise à limiter les impacts sur l'eau, notamment en prenant en compte la consommation d'eau potable et l'assainissement.

### - Les déplacements :

Le PLUiH vise à promouvoir des modes de déplacement alternatifs à l'automobile et à limiter les déplacements motorisés.

En conclusion, le PLUiH intègre et protège les éléments naturels du paysage, avec une attention particulière au patrimoine. Des prescriptions garantissent l'homogénéité urbaine et limitent les impacts des nouvelles constructions. Le projet encourage la compacité, la mixité et vise à réduire les émissions liées aux transports, en alignement avec les enjeux de qualité de l'air, de consommation d'énergie, et d'émissions de GES.

## 3. La limitation des risques, les pollutions, les nuisances et la santé publique

### - Les risques naturels et technologiques :

5 risques majeurs sont identifiés sur le territoire : inondations par submersion marine, mouvements de terrain, séismes, feux de forêt, expositions au radon et 5 communes sont sous PPRSM pour submersion marine.

L'objectif du PLUiH est de prévenir et d'anticiper les risques, en orientant les activités à risques en dehors des zones centrales.

### - Les pollutions et nuisances :

Il a été identifié 30 sites actifs et 48 sites inactifs, aucun site pollué n'est recensé. Les RN 12 et RD 770 sont classées en infrastructure sonore, le territoire est sous plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Brest et il existe une pollution lumineuse impactant la faune.

Le PLUiH vise à anticiper les nuisances en limitant les activités bruyantes près des zones résidentielles.

### - Les déchets :

La CLCL gère la collecte et le traitement des déchets depuis 1995, environ 145 kg de déchets par habitant en 2020. 2 déchetteries sont présentes sur le territoire.

Le PLUiH prend en compte de la gestion des déchets dès la conception des projets, et encourage leur valorisation.

Pour conclure, le PLUiH informe sur les risques et nuisances et entend agir pour les éviter ou les réduire. Des actions complémentaires sont nécessaires pour la vulnérabilité au changement climatique. Le développement démographique et économique est aligné sur l'analyse de la capacité d'accueil. La valorisation des déchets est une priorité avec un programme régional.

➤ Incidences notables probables à l'échelle des zones "AU"

Présentation synthétique par commune :

*Goulven : Sensibilité Environnementale de la Centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Agricole	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Cœur du Bourg	Moyen	Bocages Pas de Z.H pas d'inventaire ni de protection	Surfaces impactées, pas de fragmentation ni d'enclavement pas de bâtiment agricole	Insertion urbaine, équipements et services proches, réseaux, insertion paysagère peu évidente près de l'église	Pas de pollution, risque, et nuisance. Impact environnemental avec mesures d'évitement et de réduction.

*Guissény : Sensibilité Environnementale de la Centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Agricole	Aménités et Équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Théodore Botrel	Faible	Bocages, Pas de Z.H, Pas d'inventaire, Surface agricole préservée	Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance, Mesures de préservation
2	Entrée de ville Sud	Moyen	Bocages, Pas de Z.H, Pas d'inventaire, Préservation partielle de la surface agricole		Insertion urbaine et paysagère exigeantes, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance
3	Route du Curnic Nord	Faible	Bocages, Pas de Z.H, Pas d'inventaire, Surface agricole préservée		Insertion urbaine et paysagère correctes, Proximité des équipements	
4	Rue des Quatre Vents				Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements, Pres. de l'environnement patrimonial	
5	Rue Jacques Cartier					
6	Route du Curnic Sud	Moyen			Insertion urbaine et paysagère exigeantes, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance, Mesures de préservation
7	Le Reun	Faible			Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements, Mesures d'orientation	Pas de pollution, risque, et nuisance

8	Chanoine E. Rannou	Fort	Bocages, Petit boisement, Pas de Z.H, Pas d'inventaire	Impact significatif, Pas de fragmentation	Insertion urbaine et paysagère exigeantes, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance, Mesures de préservation
9	Rue Paul Gauguin	Faible	Bocages, Pas de Z.H, Pas d'inventaire, Surface agricole préservée	Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements, Mesures de préservation	Pas de pollution, risque, et nuisance
10	ZAE de Lanvian	Moyen			Insertion urbaine et paysagère exigeantes, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance, Mesures de préservation

*Kerlouan : Sensibilité Environnementale de la Centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Agricole	Aménités et Équipements	Risques et Nuisances	Impact Environnemental
1	Centre bourg	Faible	Bocages, Pas de Z.H, Pas d'inventaire, Surface agricole préservée	Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance, Cœur d'îlot ouvert, espaces végétalisés pour gestion des eaux et rafraîchissement urbain	Cœur d'îlot ouvert, espaces végétalisés
2	Penquer					Pas de pollution, risque, et nuisance, Présence de haies, muret en pierre, talus, haie à protéger ou créer	Présence de haies, muret en pierre, talus, haie à protéger ou créer
3	Lotissement La Forge	Moyen			Insertion urbaine et paysagère exigeantes, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance, Ensemble boisé, présence de Z.H, haies, talus, rupture d'une coulée verte	Ensemble boisé, présence de Z.H, haies, talus, rupture d'une coulée verte
4	ZAC de Kero	Fort			Impact significatif, Pas de fragmentation	Insertion urbaine et paysagère exigeantes, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance, Présence de Z.H, haies, fossé, orientation d'aménagement à créer

5	ZAE Les Îles	Moyen		Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine et paysagère exigeantes, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance, Présence de Z.H au sud, talus plantés, fossé, protection de la haie, création de haie et de bande paysagère	Présence de Z.H au sud, talus plantés, fossé, protection de la haie, création de haie et de bande paysagère
---	--------------	-------	--	--	---	---	---

*Kernilis : Sensibilité Environnementale de la Centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Agricole	Aménités et Équipements	Risques et Nuisances
1	Lotissement communal	Moyen	Linéaires bocagers, Pas de Z.H, Surface agricole préservée	Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance
2	Centre-bourg, rue de la Mairie	Faible				
3	Centre-bourg, route de Penquer					
4	Route de Kerbrat					
5	Rue des Abers	Fort	Linéaires bocagers, Pas de Z.H, Risque de ruissellement lié à la topographie	Impact significatif, Fragmentation d'un îlot	Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements	
6	ZAE de Kergouesnou	Moyen	Linéaires bocagers, Pas de Z.H, Surface agricole préservée	Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements	

*Kernouës : Sensibilité Environnementale de la Centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Activités agricoles	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Route CDL	Faible	Linéaires bocagers, Pas de Z.H,	Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, et nuisance
2	Poulaliou					
3	Pradigou					

*Lanarvily : sensibilité environnementale de la centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Activités agricoles	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Cœur du bourg	Moyen	Linéaires bocagers, Pas de Z.H,	Impact limité, Pas de fragmentation, pas de bat agricole	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements, réseaux	Pas de pollution, risque, et nuisance.

*Le Folgoët : sensibilité environnementale de la centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Activités agricoles	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Le Clos des Chênes	Moyen	Linéaires bocagers, Pas de Z.H, Cours d'eau	Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements	Pas de pollution, risque, classement sonore de la RD 32
2	Route de Lanarvily Nord					
3	Route de Lanarvily Sud					
4	La Basilique	Fort		Impact important, Pas de fragmentation	Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements	
5	Route de Kerbriant Sud	Moyen		Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements	

Lesneven : sensibilité environnementale de la centralité

N°	Secteur	Impact	Environnement	Activités agricoles	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Quartier Castel Anter	Faible	Linéaires bocagers, Pas de Z.H, Cours d'eau	Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements et services	Pas de pollution, risque, et nuisance
2	Rue Per Jakez Helias					
3	Lescoat Sud	Moyen	Linéaires bocagers, Pas de Z.H, Cours d'eau, Nappe phréatique			
4	Chemin de Lescoat et Quartier de Coatidreux					
5	Pen ar C'Hoat Bihan	Fort	Linéaires bocagers, Pas de Z.H, Cours d'eau, Périmètre eaux potables	Impact important, Pas de fragmentation	Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements et services	
6	Streat Veur					
7	Menic an Tri Person	Moyen	Linéaires bocagers, Pas de Z.H, Cours d'eau	Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements et services	
8	Prat Allan	Fort		Impact important, Fragmentation		
9	ZAE de Bel Air	Faible		Impact limité, Pas de fragmentation		
10	Parc urbain – Ouest du centre-ville	Faible				Pas de pollution, risque, et nuisance



*Ploudaniel : sensibilité environnementale de la centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Activités agricoles	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance	
1	Rue du Stade	Moyen	Espace boisé, Pas de Z.H, Cours d'eau	Impact limité, Pas de fragmentation	Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements et services	Pas de pollution, risque, et nuisance	
2	Rue du Poulourou Nord	Faible	Linéaires bocagers, Pas de Z.H, Cours d'eau				
3	Park Hir	Moyen					
4	Pen ar Ru	Fort					Impact important, Fragmentation
5	Kerno Parcou						
6	Traon Bihan						Impact important, Pas de fragmentation
7	Mescoden						Impact important, Fragmentation

*Plouider : sensibilité environnementale de la centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Activités agricoles	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Kerjean (Stade)	Faible	Aucun linéaire bocager, Aucune Z.H, Cours d'eau absent.	Surface agricole impactée, Pas de fragmentation d'îlot de culture, Aucun bâtiment agricole proche.	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux, Insertion paysagère correcte.	Pas de pollution, risque, et nuisance.
2	Le Boulvas		Présence de linéaires bocagers, Aucune Z.H, Cours d'eau absent.	Surface agricole impactée, Pas de fragmentation d'îlot de culture, Aucun bâtiment agricole proche.	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.	
3	Château d'eau					
4	Route de Pont du Châtel				Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.	

5	Pen ar Valy	Moyen		Surface agricole impactée, Fragmentation d'un îlot de culture, Aucun bâtiment agricole proche.	Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.	
---	-------------	-------	--	--	---	--

*Plounéour-Brignogan-Plages : sensibilité environnementale de la centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Activités agricoles	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Place du Marché	Faible	Absence de linéaires bocagers, Z.H ou cours d'eau.	Surface agricole impactée, Pas de fragmentation d'îlot de culture, Aucun bâtiment agricole proche.	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.	Pas de pollution, risque, et nuisance.
2	Venelle des Douves					
3	Rue des Ecoles					
4	Rue Treber		Présence de linéaires bocagers, Absence de Z.H ou cours d'eau.		Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.	
5	ZAE de Languene					
6	Rue Saint-Pierre					
7	Nord du bourg	Fort	Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.			
8	Stréat Veur	Faible	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.			
9	Entrée sud	Faible				

*Saint-Frégant : sensibilité environnementale de la centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Activités agricoles	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Cœur du bourg	Faible	Présence de linéaires bocagers, Absence de Z.H ou cours d'eau.	Surface agricole impactée, Pas de fragmentation d'îlot de culture, Aucun bâtiment agricole proche.	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.	Pas de pollution, risque, et nuisance.
2	Keravezan					

*Saint-Méen : Sensibilité environnementale de la centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Activités agricoles	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Penarguer Bras	Faible	Linéaires bocagers, Pas de Z.H ou cours d'eau.	Surface agricole impactée, Pas de fragmentation d'îlot de culture, Aucun bâtiment agricole proche.	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.	Pas de pollution, risque, et nuisance.
2	Rue des Ecoles					
3	Vennec					
4	Prat Guen	Moyen			Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.	
5	Rue de la Mairie	Faible				

*Trégarantec : Sensibilité environnementale de la centralité*

N°	Secteur	Impact	Environnement	Activités agricoles	Aménités et équipements	Risque, pollution et nuisance
1	Kerilis	Faible	Présence de linéaires bocagers, Pas de Z.H ou cours d'eau.	Surface agricole impactée, Pas de fragmentation d'îlot de culture ou d'enclavement, aucun bâtiment agricole proche.	Insertion urbaine correcte, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.	Pas de pollution, risque, et nuisance.
2	Rue du Manoir	Moyen			Insertion urbaine exigeante, Proximité des équipements et services, Desserte par réseaux.	

➤ **Incidences probables sur les zones rurales**

(Les risques sont significatifs, pour le détail, se référer au document original RP T3 p 120)

1. **Goulven (p120)** : risque de submersion marine partiel, zone humide partielle.
2. **Guissény (p120)** : partiellement intégré à Natura 2000 ; résidence de tourisme avec piscine, spa, sauna, partiellement située dans la TVB, niveau d'incidences relativement élevé.
3. **Kerlouan (p123)** : camping avec forte sensibilité écologique, intégré à une zone classée Ns, risque de submersion, niveau d'incidences relativement élevé ; parking pour le village de Meneham : extensions soumises à retour à l'état naturel, niveau d'incidences relativement élevé ; Zone Nc « carrière de Kerléac'h » : carrière géologique avec sensibilité écologique.
4. **Kernilis (p125)** : Zone NI « Moulin Neuf » : forte sensibilité écologique, intégrée à la TVB. Zones à sensibilité écologique liée à la TVB. Zone Nc « carrière de Kerguillo » : gisement géologique exploité dans la TVB.
5. **Kernouës (p126)** : sensibilité écologique moyenne.
6. **Lanarvily (p126)** : incidences pressenties relativement faibles.
7. **Le Folgoët (p127)** : forte sensibilité écologique, intégrée à la TVB. Incidence environnementale due à l'imperméabilisation du sol. Niveau d'incidences pressenti élevé.
8. **Lesneven (p127)** : secteur urbanisé (station d'épuration) inclus dans la TVB.
9. **Ploudaniel (p128)** : incidences pressenties relativement faibles.
10. **Plouider (p128)** : Incidences pressenties modérées.
11. **Plounéour-Brignogan-Plages (p129)** : zone NI «Poulpry» : incidences pressenties élevées. Zone As «Radenog» (nouvelle station d'épuration): incidences pressenties élevées.
12. **Saint-Frégant (p132)** : incidences pressenties faibles.
13. **Saint-Méen (p132)** : incidences pressenties faibles.
14. **Trégarantec (p133)** : incidences pressenties faibles.

➤ **Analyse des Incidences sur les Emplacements Réservés (ER)**

L'analyse exclut les ER liés aux cheminements doux. Les zones urbaines, à urbaniser, et STECAL ne sont pas incluses ici. 10 ER sont analysés.

Protection et aménagement de la coulée verte : ER n°23	- Absence de périmètres d'inventaires et de protection interceptés - Zones humides interceptées - Secteur intégré à la Trame verte et bleue - Secteur non soumis à un risque naturel connu	Il s'agit d'un secteur non urbanisé, situé en zone urbaine, classé en zone N et qui présente une sensibilité écologique car intégré à la TVB. Il s'agit d'un secteur couvert par un réseau de haies. La création d'aménagement paysager peut impacter la zone humide. Cela augmentera notamment le nombre de personnes fréquentant le site. Le projet porté par la CLCL devra être envisagé de façon à garantir une prise en compte optimale des milieux naturels et de leurs fonctionnalités dans les futurs aménagements. Le règlement vise à prendre en compte ces enjeux (classement en zone N). <u>Au regard de l'objet de l'ER, le niveau d'incidences pressenti demeure relativement faible.</u>
Aménagement d'une voie : ER n°14 et 15 Aménagement d'un bassin d'orage : ER n°16 Elargissement de la voie : ER n°43	- Absence de périmètres d'inventaires et de protection interceptés - Absence de zones humides interceptées - Secteur non intégré à la Trame verte et bleue - Secteur non soumis à un risque naturel connu	Il s'agit de secteurs classés en zone A qui ne présentent pas de sensibilité écologique particulière. Les projets ont vocation soit à améliorer la sécurité des déplacements automobiles, soit à apporter des solutions pour la gestion des eaux pluviales. En matière environnementale, l'incidence n'est pas significative à l'échelle de chacun des sites concernés. <u>Le niveau d'incidences pressenti demeure relativement faible.</u>

Création d'une voie : ER n°21	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de périmètres d'inventaires et de protection interceptés</li> <li>- Absence de zones humides interceptées</li> <li>- Secteur intégré à la Trame verte et bleue (espace de perméabilité)</li> <li>- Secteur non soumis à un risque naturel connu</li> </ul>	<p>Il s'agit d'un secteur qui présente une sensibilité écologique car intégré à la TVB. L'ER est intégré à un hameau agricole présentant une densité bocagère intéressante. La création d'une voie (objet de l'ER) peut impacter le bocage existant. La création de la voie vise à sécuriser la desserte du secteur, actuellement accessible par une voie très étroite avec peu de visibilité. Le projet, porté par la commune, devra être envisagé de façon à garantir une prise en compte optimale des milieux naturels et de leurs fonctionnalités dans les futurs aménagements. Le règlement vise à prendre en compte ces enjeux (protection du bocage existant sur le site au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme.). De plus, la surface relativement réduite de l'ER (631 m<sup>2</sup>) permet d'assurer que l'incidence ne sera pas significative à l'échelle du site et de la TVB. <u>Le niveau d'incidences pressenti demeure relativement modéré.</u></p>
Création d'une aire de stationnement léger : ER n°5, 6 et 10, 35	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de périmètres d'inventaire et de protection interceptés ; mais situation à proximité des espaces remarquables (zone Ns)</li> <li>- Absence de zones humides interceptées</li> <li>- Secteur intégré ou en continuité de la Trame verte et bleue</li> <li>- Secteur soumis au risque de submersion marine pour les ER n°6 et n°10</li> </ul>	<p>Les zones présentent une sensibilité écologique car situées dans la TVB (ou en continuité immédiate pour l'ER n°35) et à proximité des espaces remarquables (Ns). Les recommandations de l'OAP TVB s'appliquent de façon à garantir une prise en compte optimale des milieux naturels et de leurs fonctionnalités. L'aménagement de ces parkings permet d'accueillir les automobiles en retrait des zones Ns. <u>Le niveau d'incidences pressenti demeure relativement élevé, notamment par la possible sur-fréquentation des espaces naturels fragiles situés à proximité et par la possible augmentation de la surface imperméabilisée sur les secteurs. A noter toutefois que les sites répondent à l'enjeu d'éviter le stationnement « sauvage » le long du littoral, qui présente également un impact fort sur l'environnement et des risques élevés pour la sécurité des visiteurs.</u></p>

En conclusion, les zones Ae et As présentent un impact environnemental réduit et les zones Nc montrent la présence d'activités d'exploitation des sols. Les emplacements réservés nécessitent une attention particulière pour minimiser les impacts sur l'environnement.

### ➤ *Évaluation des incidences Natura 2000*

L'évaluation des incidences concerne les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire dans plusieurs zones spéciales de conservation (ZSC) et zones de protection spéciale (ZPS) désignées dans la CLCL.

Les sites sont décrits dans l'état initial de l'environnement et leurs données permettent d'évaluer les incidences du PLUiH, sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

On peut noter les évaluations suivantes :

- zone spéciale de conservation (ZSC FR5300043) « Guissény » (p137) : les incidences du PLUiH sur la ZSC sont considérées non significatives.
- zone spéciale de conservation (ZSC FR5300017) « Abers – Côte des légendes » (p140) : un projet d'aire de stationnement à Neiz Vran est situé à moins de 50 mètres du site, pour accueillir les véhicules en dehors des zones Ns. Le niveau d'incidences est néanmoins relativement élevé, notamment par le risque de surfréquentation des espaces naturels fragiles situé à proximité, mais le projet répond à l'enjeu de prévenir le stationnement "sauvage", qui présente lui aussi un risque fort.
- zone spéciale de conservation (ZSC FR5300016) « Anse de Goulven, dunes de Keremma » et de la zone de protection spéciale (ZPS FR5312003) « Baie de Goulven » (p141) : le PLUiH conserve les zones protectrices existantes et ne devrait pas avoir d'incidence notable sur ces espaces Natura 2000.
- zone spéciale de conservation (ZSC FR5300067) « Tourbière de Lann Gazel » (p144) : aucune zone de projet dans le site Natura 2000. Impact potentiel du PLUiH lié à la destruction de milieux en dehors du site fréquenté par des espèces justifiant la désignation.

En conclusion, le projet présente des incidences potentielles sur les mammifères marins, la loutre d'Europe, le saumon atlantique, les chauves-souris, les escargots de Quimper et autres invertébrés, mais aucune incidence négative sur les insectes, ni impact sur les plantes d'intérêt communautaire

### ➤ Critères, indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs choisis sont détaillés dans le tableau du rapport de présentation T3 p150 à 152.

La mise en œuvre du PLUiH devrait faire l'objet d'une évaluation six ans après son approbation, basée sur des critères permettant de situer les réalisations au regard des principaux objectifs énoncés et de suivre ses incidences sur l'environnement

## 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 2.2.1 OAP sectorielles

Les OAP sectorielles sont organisées par espaces de vie et présentées, selon l'échelle de la commune, par une OAP globale pour la commune ou plusieurs OAP au sein de la même commune.

Soixante-trois OAP sectorielles encadrent l'aménagement de secteurs en extension ou en densification (U et UA) des 14 communes. La création de cheminements doux a été étudiée pour connecter les futurs quartiers d'habitations aux aménagements et commerces des bourgs.

- **Goulven**

**OAP « Cœur de bourg »** : le site est localisé dans l'enveloppe du bourg, en zone 1AU sur une superficie de 0,25 hectare. Sa vocation dominante est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare, soit un nombre de logements estimés de 4.

Enjeux : proximité directe de l'église Saint-Goulven et son cimetière classés monuments historiques. Espace proche du rivage : l'urbanisation du site devra respecter une proportion avec le tissu urbain limitrophe.

- **Guisseny**

**OAP « Goas Ar Puns »** : l'opération est située dans le bourg de Guissény, en zone U pour une superficie de 0,30 hectare. Elle s'ouvre au sud sur des terres agricoles. Sa vocation dominante concerne de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 18 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé à 5.

**OAP « Rue Théodore Botrel »** : localisée au sud du centre-bourg, elle est insérée dans le tissu urbanisé, en zone 1AU pour une superficie de 0,85 hectare. Elle est actuellement occupée par une terre agricole et sa vocation dominante serait de l'habitat et des logements locatifs sociaux : 2 minimums. L'objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare soit un nombre de logements estimé de 17.

**OAP « Entrée de Ville Sud »** : localisée à l'entrée sud de l'agglomération, le long de la RD 10, elle est située en zone 1AU pour une superficie de 1,75 hectare et constituée de terres agricoles cultivées. Sa vocation dominante est de l'habitat et un minimum de 13 logements locatifs sociaux. L'objectif de densité moyenne est de 23 logements/hectare. Le nombre de logements estimés est de 40, dont au minimum 35% de logements de type 3 ou moins.

**OAP « Route du Curnic Nord »** : localisé à l'ouest du bourg, dans l'enveloppe urbaine, le site est bordé par la route du Curnic au sud. Il est en zone 1AU pour une superficie de 0,60 hectare et est actuellement constitué de terres agricoles cultivées. Sa vocation est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare, le nombre de logements estimé est de 12.

Enjeux : c'est un espace proche du rivage : l'urbanisation du site devra respecter une proportion avec le tissu urbain limitrophe.

**OAP « Rue des Quatre Vents »** : constitué de deux secteurs de part et d'autre de la rue Mez Kloz Forn, c'est un site de densification localisé en continuité immédiate du tissu urbain du centre-bourg. Il est en zone 1AU pour une superficie de 0,50 hectare et constitué de deux espaces enherbés vacants.

La vocation est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 10, dont au minimum 30% de logements de type 3 ou moins.

Enjeux : c'est un espace proche du rivage (partiellement) : l'urbanisation du site devra respecter une proportion avec le tissu urbain limitrophe.

**OAP « Rue Jacques Cartier »** : localisé dans le cœur du bourg, c'est actuellement un terrain enherbé. Il est en zone 1AU avec une superficie de 0,45 hectare. Sa vocation dominante est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 9.

Enjeux : espace proche du rivage : l'urbanisation du site devra respecter une proportion avec le tissu urbain limitrophe

**OAP « Route du Curnic Sud »** : localisé à l'ouest du centre-bourg, entre deux quartiers d'habitations, il est actuellement constitué de terres agricoles cultivées. Il est en zone 1AU avec une superficie de 0,80 hectare, dont 0,15 hectare réservé à l'habitat et 0,65 hectare réservé à des équipements à vocation médicale. Sa vocation dominante est de l'habitat et un équipement médical (résidence Âges et vie, maison médicale, pharmacie...) ; l'objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare, soit 3 logements (hors Résidence Âges et Vie)

**OAP « ZAE de Lanvian »** : secteur situé au sud de la zone urbaine de Guissény en continuité de la zone d'activités économiques existante. Il est en zone 1 AUE d'une superficie de 1,30 hectare et actuellement occupé par des activités agricoles. Sa vocation dominante prévue est l'installation d'activités économiques.

- **Kerlouan**

**OAP « Le Bourg Sud »** : site localisé au sud du bourg, en limite de l'enveloppe urbaine, en zone U pour une superficie de 0,65 hectare. La vocation dominante programmée est la construction d'habitats, avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 13.

**OAP « Les îles Ouest »** : site dans le quartier « Les îles » en limite de l'enveloppe urbaine et dans l'enveloppe paysagère du bourg, en zone U sur une superficie de 0,35 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat avec une densité moyenne de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 7.

**OAP « Centre-bourg »** : site localisé dans le cœur du bourg, en zone 1AU pour une superficie de 0,90 hectare. Sa vocation dominante est l'habitat avec une densité moyenne de 20 logements/hectare soit un nombre de logements estimés de 18, dont au minimum 30% de logements de type 3 ou moins.

**OAP « Penquer »** : le site est localisé au nord du bourg, intégré dans l'enveloppe urbaine, en zone 1AU pour une superficie de 0,60 hectare. La vocation dominante est de l'habitat, avec une densité moyenne de 20 logements/hectare soit un nombre de logements estimé de 12.

**OAP « Lotissement- La Forge »** : situé au sud du bourg, en zone 1AU sur une superficie de 2,30 hectares. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat et la construction d'au minimum cinq logements locatifs sociaux. L'objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé à 46.

**OAP « Hent Feunteun Zu »** : le site est localisé dans le village de Lanhir, à l'entrée est ; il est intégré à l'enveloppe urbaine du village, en zone U pour une superficie de 0,30 hectare. Sa vocation dominante est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare soit un nombre de logements estimé de 6.

**OAP « Petit Paris »** : site localisé dans le village de Lanhir à l'ouest et intégré à l'enveloppe urbaine, en zone U sur une superficie de 0,29 hectare. Sa vocation dominante est de l'habitat pour un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare soit un nombre de logements estimé de 6.

**OAP « ZAE les Îles »** : site localisé au sud du bourg, il correspond à l'extension du quartier Les Isles, il se compose de deux sous-secteurs séparés par la rue Les Îles. Il est en zone 1 AUE pour une superficie de 0,55 hectare. Sa vocation dominante est de l'activité économique.

Enjeux : présence au sud du site d'une zone humide et de talus plantés sur une partie des pourtours du site ainsi que la présence d'un bâtiment patrimonial.

- **Kernilis**

**OAP « Rue du Stade Ouest »** : le site est localisé dans l'enveloppe urbaine du bourg. C'est un espace vacant en zone U, pour une surface de 0,35 hectare. La vocation dominante programmée est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 5.

**OAP « Rue des Abers »** : le site se situe au sud-est du bourg, avec pour vocation dominante de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare, soit un nombre de logements estimés de 5.

Enjeux : présence d'un boisement et d'une zone humide au sud du secteur, intégrant une coulée verte traversant le bourg.

**OAP « Lotissement communal/rue du Stade Est »** : site localisé à l'est du bourg dans le tissu urbanisé. Une zone 1 AU de 1,85 hectare et une zone U de 0,65 hectare. La vocation dominante programmée est de l'habitat et un minimum de 3 logements locatifs sociaux (zone 1AU), avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare en zone 1AU et 15 logements/hectare en zone U.

Enjeux : présence d'une zone humide à l'est du secteur, intégrant une coulée verte traversant le bourg.

**OAP « Centre bourg – Rue de la Mairie »** : site localisé dans la partie sud du bourg, dans l'enveloppe urbaine, en zone 1AU pour une superficie de 1 hectare. La vocation dominante est de l'habitat, du commerce et un minimum de 4 logements locatifs sociaux. L'objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare, soit un nombre de logement estimé de 20, dont au minimum 30% de logements de type 3 ou moins.

Enjeux : c'est actuellement une prairie permanente, à qualités écologiques et des haies sont présentes sur une partie du périmètre du secteur.

**OAP « Centre bourg – route de Penquer »** : le site est au nord du bourg, dans le tissu urbanisé, en zone 1AU pour une superficie de 0,70 hectare. La vocation programmée dominante est de l'habitat et un minimum de 3 logements locatifs sociaux : 3 minimums. L'objectif de densité moyenne est de 18 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 13.

**OAP « ZAE de Kergouesnou »** : secteur situé à l'est du bourg en continuité de la zone d'activité économique existante aujourd'hui complète. Il est situé en zone 1AUe sur une superficie de 1,50 hectare et occupé par des terres agricoles cultivées et une prairie. Sa vocation dominante programmée est l'installation d'activités économiques.

- **Kernouës**

**OAP « Centre bourg – Croas Méan Toul »** : site localisé à l'est du cœur du bourg, en zone U sur une superficie de 0,35 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 13 logements/hectare soit un nombre de logements estimés de 5.

**OAP « Nord bourg – Route CDL »** : site localisé au nord du bourg, il est bordé à l'ouest par la route de la Côte des Légendes (RD 25) et est en zone 1AU pour une superficie de 0,45 hectare. Sa vocation dominante est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 18 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 8 dont au minimum 30% de logements de type 3 ou moins.

- **Lanarvily**

**OAP « Ouest bourg – Park an Heol »** : localisé à l'ouest du bourg, à l'interface entre la zone agglomérée et l'Aber Wrac'h (trame verte), le site est en zone U pour une superficie de 0,45 hectare et constitué de terres agricoles cultivées. La vocation dominante est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 7.

Enjeux : secteur situé dans le périmètre du captage de Baniguel, présence de haies sur une partie du site et proximité de l'Aber Wrac'h (trame verte), terrain en pente douce, en direction de la trame verte à qualité humide.

**OAP « Cœur de Bourg »** : site localisé dans le centre du bourg, intégralement inséré dans le tissu urbain. Actuellement constitué de terres agricoles cultivées, il est en zone 1AU pour une superficie de 1,80 hectare. La vocation dominante est de l'habitat, avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 27.

- **Le Folgoët**

**OAP « Rue du Château d'eau (nord bourg) »** : le site est situé au nord du bourg, en zone U pour une superficie de 0,80 hectare. Sa vocation dominante est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare soit un nombre de logements estimé de 16.

Enjeux : activité artisanale en cours sur le site : incidences potentielles sur les sols à prévoir, présence de haies sur les bordures ouest et nord, secteur situé dans le périmètre du captage de Lannuchen.

**OAP « Rue de Gorrekear (sud du bourg) »** : localisé au sud-est de la commune, il est composé de deux sous-secteurs, en zone U sur une superficie de 0,75 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare soit un nombre de logements estimé de 11.



Enjeu: secteur intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique, hors zonage d'assainissement collectif et présence de haies sur une partie du périmètre.

**OAP « Rue des Glycines »** : c'est un cœur d'îlot situé dans l'enveloppe urbaine du centre-ville, avec un accès unique par la rue des Glycines, en zone U sur une superficie de 0,35 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 5.

**OAP « Rue de la Gare »** : site localisé au sud du centre-ville à proximité des équipements et des commerces, actuellement enclavé mais pourrait être desservi à terme, via la rue de la Gare. Il est situé en zone U pour une superficie de 0,6 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 9.

Enjeux: secteur enclavé avec de nombreux vis-à-vis, intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique, présence de quelques arbres.

**OAP « Le Clos des Chênes »** : site localisé à l'est du bourg, en zone 1AU sur une superficie de 2 hectares. Sa vocation dominante est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 25 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 50, dont au minimum 30% de logements de type 3 ou moins.

Enjeux: secteur intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique, passage de la RD 32 au nord du site (voie à caractère routier), présence de quelques haies, accueillant des arbres de haut jet, accotement fossé/talus végétalisé le long de la bordure nord.

**OAP « Route de Lanarvily-Nord »** : site en entrée de ville à la limite ouest de l'agglomération, dont une partie est actuellement occupé par une entreprise qui sera localisée dans une zone d'activité. Il est situé en zone 1AU pour une superficie de 3,35 hectares. La vocation dominante est de l'habitat et un minimum de 20 logements locatifs sociaux. L'objectif de densité moyenne est de 25 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 84.

**OAP « Route de Lanarvily-Sud »** : site situé en entrée de ville à l'ouest de l'agglomération, en zone AU pour une superficie de 2,5 hectares, dont 1,8 hectare urbanisable et 0,7 hectare réservé à la création d'une coulée verte. La vocation dominante programmée est de l'habitat, d'un minimum de 20 logements locatifs sociaux : et des commerces. L'objectif de densité moyenne est de 25 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 45, dont au minimum 30% de logements de type 3 ou moins.

- **Lesneven**

**OAP « Sacré Cœur »** : site localisé dans le centre-ville, dans sa partie sud-ouest, en zone U sur une superficie de 0,30 hectare. Sa vocation dominante est de l'habitat dont un minimum de 10 logements locatifs sociaux, avec un objectif de densité moyenne de 100 logements à l'hectare, soit un nombre de logements estimé de 10.

Enjeux: secteur localisé dans un périmètre de protection d'un monument historique.

**OAP « Place de l'Europe »** : site localisé dans la partie ouest du centre-ville, en zone U sur une surface 0,50 hectare. La vocation dominante programmée est de l'habitat dont 6 logements locatifs sociaux minimum et des commerces. L'objectif de densité moyenne est de 50 logements/hectare, soit un nombre de logements estimés de 25.

Enjeux: secteur intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique.

**OAP « Galerie Duchesse Anne »** : site localisé dans le centre-ville, en zone U pour une superficie de 0,20 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat, des logements locatifs sociaux : 10 minimums. L'objectif de densité moyenne est de 150 logements par hectare soit un nombre de logements estimés de 30.

Enjeux: secteur intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique.

**OAP « Ilot Jérusalem »** : situé dans le centre-ville, localisé de part et d'autre de la rue de Jérusalem. C'est un cœur d'îlot dans le centre-ville, en zone U, environ 0,70 hectare urbanisable destiné à l'habitat. La vocation dominante programmée est de l'habitat, des équipements, des espaces verts et des stationnements. L'objectif de densité moyenne est de 35 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 25.

Enjeux: secteur intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique.

**OAP « Rue Amiral Ronarc’h »** : site localisé au nord-est de l’agglomération, en zone U pour une superficie de 1,75 hectare. La vocation dominante est de l’habitat, dont un minimum de 11 logements locatifs sociaux. L’objectif de densité moyenne est de 25 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 44, dont au minimum 30% de logements de type T3 ou moins.

Enjeux : secteur situé dans le périmètre de captage de Lannuchen.

**OAP « Quartier Cleusmeur »** : le site est localisé dans la partie nord de l’agglomération en limite de la coulée verte, en zone U pour une superficie de 1,30 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l’habitat, avec un minimum de 5 logements locatifs sociaux et des équipements. L’objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé à 26 (dans le cas où la totalité du site soit réservée à l’habitat).

*En cas d’une création d’équipement, le nombre minimum de logements à produire est égal à l’objectif de densité moyenne appliquée à la surface du projet réservé à l’habitat.*

**OAP « Quartier Castel Anter »** : site localisé au nord de la commune, en zone 1AU pour une superficie de 0,95 hectare, actuellement occupé par des terres agricoles cultivées. Sa vocation dominante programmée est de l’habitat, dont 4 logements locatifs sociaux minimum. L’objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 19.

**OAP « Rue Per Jakez Helias »** : site localisé au nord-est de l’agglomération, à proximité de la zone commerciale des Frères Lumières, en zone 1AU avec une superficie de 0,95 hectare, dont 0,5 hectare destiné à la nouvelle maison de retraite et 0,45 hectare pour l’habitat. La vocation dominante est de l’habitat, dont 2 logements locatifs sociaux minimum. L’objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé 9 (hors maison de retraite et lotissement en cours).

**OAP « ZAE de Bel Air »** : zone située en entrée sud de l’agglomération, proche de constructions à vocation commerciale, en zone 1AUEc sur une superficie de 1,10 hectare. Sa vocation dominante est l’installation d’activités économiques, dont artisanat et commerces de détail sous condition (cf. règlement écrit).

Enjeux : création d’un nouvel accès coupant une piste cyclable et le classement sonore de la RD770.

- **Ploudaniel**

**OAP « Rue de Poulourou Sud »** : site localisé au nord de l’agglomération à proximité de la coulée verte traversant le bourg (Aber Wrac’h) en zone U, pour une superficie de 0,65 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l’habitat avec un objectif de densité moyenne de 18 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 12.

**OAP « Cœur de bourg »** : site localisé dans le centre de la zone agglomérée, composé de deux secteurs encadrés par des équipements communaux et des habitations, en zone U pour une superficie de 1,3 hectare dont 0,8 hectare à vocation d’habitat (secteur sud) et 0,5 hectare à vocation d’équipement. La vocation dominante programmée est de l’habitat dont 10 logements sociaux minimum et des équipements. L’objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 16.

**OAP « Park Hir »** : secteur situé à l’ouest de l’agglomération, actuellement occupé par des terres agricoles cultivées, en zone 1AU, sur une superficie de 5,7 hectares, dont environ 5,5 hectares pour l’habitat et 0,2 hectare pour la construction d’une cantine scolaire. Sa vocation dominante est de l’habitat, dont 16 des logements locatifs sociaux minimum et des équipements. L’objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 11, dont au minimum 30% de logements de type 3 ou moins.

Enjeux : secteur partiellement intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique ; proximité de la RD 770 (classement sonore de l’infrastructure).

**OAP « Rue du Stade »** : site localisé au sud-est de la zone urbanisée, au niveau de l’entrée de ville, en zone 1AU sur une superficie de 0,43 hectare. La vocation dominante programmée est de l’habitat avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare soit un nombre de logements estimés de 9.

Enjeux : site composé entièrement d’un boisement de feuillus ; secteur intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique.

**OAP « Pen Ar Ru »** : site localisé au nord de l’agglomération, il est actuellement occupé par des terres agricoles, en zone 1AU sur une superficie de 2 hectares. Sa vocation dominante est de l’habitat, dont un

minimum de 12 logements locatifs sociaux. L'objectif de densité moyen est de 20 logements/hectare, avec un nombre de logements estimé de 40.

Enjeux : présence de haies inscrites dans un réseau bocager sur le site, présence d'arbres de haut jet.

**OAP « Kerno-Parcou »** : secteur situé au nord de la commune en continuité de la zone agglomérée de Lesneven et de la zone d'activités économiques du Parcou, quasi entièrement commercialisée. Actuellement occupé par des terres agricoles cultivées et des prairies, il est situé en zone 1AUE pour une superficie de 5 ha et encadré par des activités économiques. La vocation dominante programmée du site est l'installation d'activités économiques.

Enjeu : proximité de la RD 32 (classement sonore de l'infrastructure)

**OAP « Traon Bihan »** : secteur situé au nord-ouest de la commune, bordé au nord et à l'ouest par l'Aber Wrac'h. C'est une zone d'activités privée, accueillant le site industriel du groupe Laita (regroupement de plusieurs entreprises don Even). Le site est considéré comme d'intérêt Pays par le SCoT du pays de Brest. Il est en zone AUE pour une superficie de 11,40 hectares et occupé par des terres agricoles cultivées. Sa vocation dominante programmée est de l'activité économique.

Enjeux : proximité de boisements associés à l'Aber Wrac'h et de zones humides, proximité d'un manoir au nord du site, proximité de la RD 788.

**OAP « Mescoden Nord »** : secteur situé au sud de la commune en continuité de la zone d'activités de Mescoden, qui est quasi entièrement commercialisée. Il est bordé au sud par des activités économiques, quelques habitations sont imbriquées entre la zone d'activités existante et l'extension envisagée. Le secteur est occupé par des terres agricoles cultivées et les jardins associés aux habitations situées à proximité et situé en zone 1AUE sur une superficie de 6,10 hectares. Sa vocation dominante programmée est de l'activité économique.

- **Plouider**

**OAP « Rue de Lesneven »** : site localisé dans le centre du bourg, en continuité du lotissement Ar Balan, qui prévoit la desserte du site concerné par la présente OAP. Il est situé en zone U pour une superficie de 0,10 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 25 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 3.

**OAP « Kerléven Izella »** : site au nord de l'agglomération en limite de l'enveloppe du bourg, classé en zone U sur une superficie de 0,30 hectare. La vocation dominante programmée est de l'habitat, avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 6.

**OAP « Le Boulvas »** : secteur localisé au sud-est du bourg, intégré dans la zone agglomérée, en zone 1AU pour une superficie de 0,6 hectare. Sa vocation dominante est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 12, dont au minimum 30% de type 3 ou moins.

**OAP « Route du Pont du Châtel »** : site localisé au sud-est du bourg, il est actuellement constitué de terres agricoles (prairies et maraîchage) et classé en zone 1AU pour une superficie de 1,05 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat, avec un objectif de densité moyenne de 18 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 19.

Enjeu : espace de prairie temporaire, site à valeur écologique.

- **Brignogan**

**OAP « Cœur de bourg »** : secteur situé en cœur de bourg proche des commerces, des équipements et services de la commune, en zone U pour une superficie de 0,95 hectare. Sa vocation dominante est, en partie ouest, de l'habitat diversifié et en partie est, une mixité logements/commerces/bureaux. L'objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimés de 19, dont au minimum 30% de logements de type 3 ou moins.

Enjeux : espace proche du rivage : l'urbanisation du site devra respecter une proportion avec le tissu urbain limitrophe ; la surélévation de la partie sud du site sur muret en pierre est à conserver (intérêt écologique), secteur intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique.

**OAP « Rue Treber »** : secteur situé au sud-ouest de la zone urbanisée de Brignogan, en zone 1AU pour une superficie de 0,50 hectare. Le site est actuellement occupé en partie par des terres agricoles cultivées.

Sa vocation dominante programmée est de l'habitat, dont de l'habitation légère à usage d'habitat permanent avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 10.

- **Plouneour**

**OAP « Route Créac'h Ar Beuz »** : site localisé à l'est du bourg de Plouneour, actuellement occupé par des terres agricoles cultivées (maraîchage), en zone U pour une superficie de 0,40 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 8.

Enjeux : secteur d'assainissement non collectif, intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique et espace proche du rivage : l'urbanisation du site devra respecter une proportion avec le tissu urbain limitrophe.

**OAP « Rue Saint-Pierre »** : secteur localisé au nord-est du bourg de Plouneour, en zone 1AU pour une superficie de 0,90 hectare. Il est actuellement occupé par des terres agricoles cultivées.

Sa vocation dominante programmée est de l'habitat, dont un minimum de 11 logements locatifs sociaux. L'objectif de densité moyenne est de 20 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 18.

Enjeux : secteur intégré dans un périmètre de protection lié à un monument historique, espace proche du rivage : l'urbanisation du site devra respecter une proportion avec le tissu urbain limitrophe.

- **Saint-Frégant**

**OAP « Sud bourg-Keravezan »** : site localisé à l'entrée sud du bourg, en continuité d'un secteur classé 2AU au PLUiH. Il est en zone U pour une superficie de 0,20 hectare et actuellement occupé par des terres agricoles. Sa vocation dominante prévue est de l'habitat avec un objectif de 15 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé à 2.

**OAP « Cœur du bourg »** : le site est localisé dans le cœur du bourg, il est en zone 1AU avec une superficie de 1,40 hectare et actuellement occupé par des prairies de rotation longue. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare, soit 21 logements estimés dont au minimum 30% de logements de type 3 ou moins.

- **Saint-Meen**

**OAP « Penarguer Bras »** : site localisé à l'est du bourg intégré à l'enveloppe urbaine, en zone 1AU pour une superficie de 1 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat, avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 15.

Enjeux : espace de prairie à rotation longue, site à valeur écologique.

- **Tregarantec**

**OAP « Kerilis-secteur nord »** : site localisé à l'est du bourg, intégré à l'enveloppe paysagère de l'espace aggloméré, il est partiellement boisé et classé en zone 1 AU pour une superficie de 0,30 hectare. Sa vocation dominante programmée est de l'habitat, avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare, soit un nombre de logements estimé de 5.

Enjeux : site à dominante boisée présentant une certaine valeur écologique

**OAP « Rue du Manoir »** : localisé à l'entrée est du bourg, il est actuellement occupé par des terres agricoles cultivées (céréales) et classé en zone 1AU pour une superficie de 1 hectare. Sa vocation dominante est de l'habitat avec un objectif de densité moyenne de 15 logements/hectare soit un nombre de logements estimé de 15.

## 2.2.2 OAP Thématiques

### ➤ OAP "trame verte et bleue"

L'érosion de la biodiversité, due à l'artificialisation et la fragmentation, est combattue par la Trame Verte et Bleue (TVB). Son objectif est de préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, facilitant les déplacements des espèces.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) TVB renforce la place de la nature et de l'eau, guidant les projets pour un environnement de qualité. Elle offre des recommandations complémentaires au règlement, sensibilisant les habitants et porteurs de projet.

• **La sous-trame forestière**

L'inventaire des bosquets et forêts, à l'échelle des 14 Communes, complète les législations existantes. Les espaces boisés classés et les secteurs Nf sont réglementés pour une protection pragmatique.

*Recommandations* : préserver les espaces boisés avec îlots sénescents et bois mort, inciter à la replantation avec des essences locales et restaurer les milieux patrimoniaux lors de coupes de boisements résineux.

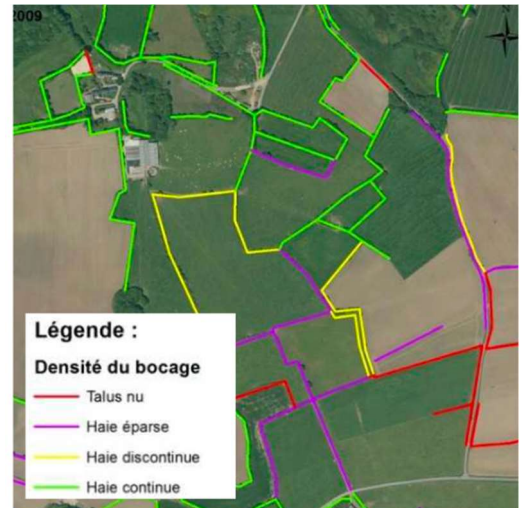
• **La sous-trame bocagère**

Le bocage, façonné par l'homme, est une mosaïque de parcelles agricoles, entourées de haies et de bosquets. Malgré des actions locales, les haies persistent à disparaître.

Le bocage a un rôle hydrologique, agronomique, d'amélioration du cadre de vie et de la biodiversité et il joue un rôle économique. Le PLUiH vise à préserver le maillage bocager.

*Recommandations* : guider l'instruction des déclarations préalables à l'arasement ou à l'arrachage des linéaires bocagers, encourager les projets de restauration de linéaires bocagers et assurer une trame boisée en lien avec la TVB.

*Les mesures compensatoires* : elles dépendent de divers éléments et prennent trois formes : l'accompagnement de la régénération naturelle, la restauration d'un linéaire dégradé et la création équivalente.



L'OAP permet de formuler des conseils à la compensation et à la préservation des linéaires existants et d'encourager ces principes, lors de la replantation de nouvelles haies pour assurer leur pérennité et la préservation de leurs fonctionnalités.

• **La sous-trame des espaces aquatiques**

Les espaces aquatiques incluent rivières, plans d'eau et zones humides. Les cours d'eau sont des milieux naturels, permettant l'écoulement des eaux et le transport des sédiments et représentant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques pour les espèces strictement aquatiques. Ce sont également des corridors écologiques pour les espèces terrestres, lorsque les berges sont boisées. Les zones humides, ripisylves et bocages associés au cours d'eau créent des mosaïques de milieux favorables à l'accueil de la biodiversité.

*Recommandations* : préserver et restaurer les continuités écologiques le long des cours d'eau, lutter contre l'artificialisation des berges et protéger les zones humides.

Calendrier indicatif (source : DDTM 56)

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
<b>Hydrologie</b>	Hautes eaux						Basses eaux (étiage)				Hautes eaux	
<b>Cycles biologiques</b>	Frai de Salmonidés			Frai de poissons d'autres familles							Frai de Salmonidés	
			Reproduction d'amphibiens									
			Nidification d'oiseaux									
<b>Interventions dans le lit du cours d'eau</b>				Entretien et travaux possibles dans le lit				<b>Meilleure période pour l'entretien (enlèvement d'embâcles, faucardage) et les travaux dans le lit</b>				
<b>Entretien des berges</b>	Entretien des arbres et des arbustes, plantations						Fauchages des herbacés			Entretien des arbres et des arbustes, plantations		
<b>Travaux sur les berges</b>				Travaux de consolidation des berges possibles								

- **La sous-trame noire**

Complémentaire de la verte et bleue, la trame noire a pour objectif de créer un corridor sur lequel l'éclairage nocturne est adapté, permettant ainsi la circulation des espèces perturbées par les nuisances lumineuses.

*Recommandations* : réduction de la lumière dans les secteurs situés dans un rayon de 2 kms des sites naturels, adaptation de l'éclairage aux fonctionnalités de l'espace et contrôle de la diffusion lumineuse.

- **La sous-trame Nature en ville**

Les clôtures peuvent entraver l'écoulement de l'eau et fragmenter le biotope de la faune, mais elles peuvent aussi se révéler un support de biodiversité, si elles sont végétalisées correctement.

*Recommandations* : permettre le passage de la petite faune, privilégier le maintien des aménagements existants et aménager des compositions végétales favorables à la biodiversité.

Des espaces de ressourcement et de sensibilisation, tels que circuits thématiques et centres d'intérêt, sont essentiels pour éduquer sur la biodiversité.

- ***OAP "la densification spontanée"***

La Communauté Lesneven Côte des Légendes encourage la « densification spontanée », constructions en dents creuses, dans des cœurs d'îlots, division parcellaire en vue de la vente de terrains constructibles ..., de façon à optimiser le foncier, la desserte par les réseaux et la limitation de consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), outil inspiré de BIMBY (Build In My BackYard), regroupe des bonnes pratiques dans lesquelles piocher lors des constructions en division parcellaire.

Le programme d'orientations et d'actions (POA) récapitule les principales actions de la CLCL en faveur de l'habitat. Un architecte conseil tient des permanences dans les communes, offrant des conseils en amont du projet.

Le règlement prévoit des emplacements réservés et des règles facilitant la densification spontanée.

Diviser son terrain répond à divers besoins : réduire l'entretien, créer un logement, réaliser un investissement locatif ou adapter le logement. La valeur d'une maison dépend aujourd'hui essentiellement de son emplacement, la taille du jardin ou les prestations de la maison sont des variables secondaires.

Remembrer des parcelles peu denses peut permettre la viabilisation et la création d'accès. La configuration de l'accès, l'implantation par rapport à l'existant, l'orientation sont les aspects déterminant pour la qualité du projet.

Les principes pour la construction dans le tissu urbain existant, en division parcellaire, en dent creuse ou en cœur d'îlot comprennent la recherche d'une mutualisation des accès, de réfléchir au découpage du terrain et de préserver son intimité et celle de ses voisins.

### 2.3 POA : Programme d'orientations et d'actions

Le POA est un document stratégique et opérationnel, qui décline la politique de l'habitat de la CLCL. Il définit les orientations et les actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par la CLCL.

Le volet habitat doit être abordé comme une boîte à outils pour accompagner les communes dans leur projet, dans le respect des objectifs communautaires.

- **Orientation n°1 : concilier ambition de développement et maîtrise foncière**

**Action 1** : produire 1020 logements sur la CLCL en 6 ans, soit 170 logements par an en moyenne.

**Action 2** : disposer d'un référentiel foncier actualisé.

**Action 3** : reconduire le fonds communautaire d'intervention foncière.

**Action 4** : associer la CLCL aux actions menées par l'EPF.

**Action 5** : majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

- **Orientation n° 2 : impulser la revitalisation des centralités**

**Action 1** : accompagner les communes dans leurs projets de centre-bourg/ville.

**Action 2** : soutenir le montage d'opérations d'habitats innovantes.

**Action 3** : initier un concours d’opération exemplaire.

**Action 4** : accompagner les pôles dans les opérations denses « qualitatives ».

**Action 5** : favoriser l’engagement des communes dans des démarches plus qualitatives.

**Action 6** : encourager la densification spontanée dans les enveloppes urbaines.

- **Orientation n°3 : recourir davantage au parc existant**

**Actions 1 et 2** : réaliser un atlas des logements vacants en centre-bourgs/villes ; résorber le phénomène de vacance.

**Actions 3 et 6** : maintenir un lieu unique pour l’accueil, l’information et l’orientation des ménages et des acteurs de l’habitat.

- **Orientation n°4 : permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l’offre**

**Action 1** : aider les propriétaires vieillissants et/ou handicapés à adapter leur logement.

**Action 2** : soutenir les organismes HLM et les communes dans leur stratégie de développement d’une offre locative publique adaptée.

**Action 3** : initier des projets innovants.

**Action 4** : soutenir les actions de communication, d’information et de sensibilisation

**Action 5** : produire 109 logements locatifs sociaux sur le territoire de la CLCL en 6 ans, soit en moyenne 18 logements/an.

**Action 6** : soutenir les opérations de logements locatifs publics en renouvellement urbain.

**Action 7** : faciliter la réhabilitation du parc locatif HLM et communal.

**Action 8** : accompagner le développement de logements à vocation « sociale » dans le parc privé.

**Action 9** : poursuivre le développement d’une offre de logements et d’hébergements adaptée et diversifiée.

**Action 10** : favoriser la gestion partenariale des besoins et accompagner les ménages en difficultés.

**Action 11** : permettre aux ménages de se maintenir dans leur logement dans de bonnes conditions.

- **Orientation n°5 : consolider la gouvernance de la politique de l’habitat**

**Action 1** : assurer l’animation et le suivi de la politique de l’habitat.

**Action 2** : pérenniser les partenariats.

**Action 3** : être l’interlocuteur privilégié des bailleurs sociaux.

**BUDGET PREVISIONNEL 2024-2029**

Orientations	Actions	Budget par action	Budget total
1. Concilier ambition de développement et maîtrise foncière	1.1 Produire 1 020 logements sur la CLCL en 6 ans, soit 170 logements par an en moyenne	/	/
	1.2 Disposer d’un référentiel foncier actualisé	/	
	1.3 Reconduire le fonds communautaire d’intervention foncière	700 000 €	
	1.4 Associer la CLCL aux actions menées par l’EPF	/	
	1.5 Majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties	/	
2. Impulser la revitalisation des centralités	2.1 Accompagner les Communes dans leurs projets de centre-bourg/ville	60 000 €	216 200 €
	2.2 Soutenir le montage d’opérations d’habitat innovantes	30 000 €	
	2.3 Initier un concours d’opérations exemplaires	70 000 €	
	2.4 Accompagner les pôles dans les opérations denses « qualitatives »	50 000 €	
	2.5 Favoriser l’engagement des Communes dans des démarches plus qualitatives	1 200 €	
	2.6 Encourager la densification spontanée dans les enveloppes urbaines	5 000 €	

3. Recourir davantage au parc existant	3.1 Réaliser un atlas des logements vacants en centres-bourgs/villes	/	1 638 980 €
	3.2 Résorber le phénomène de la vacance, en particulier à Lesneven	320 980 €	
	3.3 Maintenir un lieu unique pour l'accueil, l'information et l'orientation à destination des ménages et des acteurs de l'habitat	300 000 €	
	3.4 Continuer d'apporter des aides financières à la réhabilitation dans le cadre d'un dispositif contractualisé	610 000 €	
	3.5 Inciter à la réalisation de diagnostics énergétiques pour le parc privé	90 000 €	
	3.6 Mettre en place un dispositif visant à sécuriser l'accession des ménages à revenus modestes dans l'ancien	318 000 €	
4. Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre	4.1 Aider les propriétaires vieillissants et/ou handicapés à adapter leur logement	/	741 500 €
	4.2 Soutenir les organismes HLM et les communes dans leur stratégie de développement d'une offre locative publique adaptée	30 000 €	
	4.3 Initier des projets innovants	150 000 €	
	4.4 Soutenir les actions de communication, d'information et de sensibilisation	/	
	4.5 Produire 109 logements locatifs sociaux sur le territoire de la CLCL en 6 ans	/	
	4.6 Soutenir les opérations de logements locatifs publics en renouvellement urbain	200 000 €	
	4.7 Faciliter la réhabilitation du parc locatif HLM et communal	250 000 €	
	4.8 Accompagner le développement d'un parc conventionné privé	45 500 €	
	4.9 Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée	36 000 €	
	4.10 Favoriser la gestion partenariale des besoins	-	
	4.11 Permettre aux ménages de se maintenir dans leur logement dans de bonnes conditions	30 000 €	
5. Consolider la gouvernance de la politique de l'habitat	5.1 Assurer l'animation et le suivi de la politique de l'habitat	/	34 800 €
	5.2 Pérenniser les partenariats	34 800 €	
	5.3 Être l'interlocuteur privilégié des bailleurs sociaux	/	
<b>Budget global sur la durée du POA</b>		<b>2 631 480 €</b>	
<b>Budget annuel du POA</b>		<b>438 580 €</b>	

## 2.4 Règlements écrit et graphique

### 2.4.1 Compositions des règlements

- **Règlement écrit**

La partie écrite du règlement comprend plusieurs titres, détaillant le lexique, la définition des destinations et sous-destinations, les dispositions générales, et les règles spécifiques aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique, énumérant ce qu'il est possible d'y faire et ce qui est interdit. Ces dispositions se déclinent sur trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- destination des constructions, usage des sols et natures d'activités : où construire ?
- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
- équipements et réseaux : comment s'y raccorder ?



Chaque chapitre comporte des sous-chapitres détaillant les aspects tels que les destinations, les limitations d'usages, la mixité fonctionnelle et sociale, ....

Le règlement écrit comprend également un guide d'application pour les zones à risque d'inondation, listant les communes concernées et deux annexes détaillant les espèces végétales invasives et la charte de coloration pour certaines communes.

- **Règlement graphique**

La partie graphique du règlement inclut :

- un plan de zonage principal (volet A) avec des limites de zones, des emplacements réservés, des espaces boisés classés, des éléments patrimoniaux, des périmètres d'orientation d'aménagement, etc.
- Un plan de zonage thématique (volet B) détaillant la trame verte et bleue, la trame noire, les zones à risques, les périmètres de protection, les zones de préemption dans les espaces naturels, les zones de présomption de prescriptions archéologiques
- les listes des emplacements réservés et des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les cartes du règlement graphique sont à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> en 1, 2 ou 3 éléments selon la taille des communes.

- **Mode d'emploi**

Le mode d'emploi explique comment vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme, en tenant compte des orientations d'aménagement et des annexes relatives aux servitudes et au patrimoine archéologique.

Le lexique est détaillé pages 9 à 11 du tome 5 - règlement écrit.

#### 2.4.2 Définition des destinations et des sous-destinations

- *Destination « Exploitation agricole et forestière »* : elle recouvre les constructions liées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, logement du matériel, des animaux et des récoltes, ou pour une exploitation forestière, la construction d'entrepôts de stockage.

- *Destination « Habitation »* : comprend deux sous-destinations :

- 1 « logement » : concerne le logement principal, secondaire, occasionnel et inclue les résidences démontables, chambres d'hôtes, meublés de tourisme...
- 2 « hébergement » : recouvre la construction de résidences ou foyers avec service, comme les maisons de retraite, foyers de travailleurs...

- *Destination « Commerce et Activité de Service »* : comprend six sous-destinations :

- 1 « Artisanat et commerce de détail » : recouvre les constructions commerciales de présentation et vente directe et les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
- 2 « Restauration » : concerne la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- 3 « Commerce de gros » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- 4 « Activité de service avec accueil de clientèle » : constructions destinés à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion de contrats de vente ou prestation de services (profession libérale, assurances, banques, etc).
- 5 « Hébergement hôtelier et touristique » : pour les hébergements temporaires de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (hôtels, résidences de tourisme, maisons familiales de vacances, campings, etc).
- 6 « Cinéma » : concerne les établissements de spectacles cinématographiques.

- *Destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »* : six sous destinations :

- 1 « Locaux et bureaux administratifs » : constructions destinées à assurer une mission de service public.

- 2 « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : équipements collectifs de nature technique ou industrielle.
- 3 « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : établissements destinés à l'enseignement, la petite enfance, équipements de santé, d'action sociale, etc
- 4 « Salles d'art et de spectacles » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles.
- 5 « Équipements sportifs » : installations sportives publiques.
- 6 « Autres équipements recevant du public » : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.

- *Destination* « *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* : 4 sous destinations :

- 1 « Industrie » : activités extractives et manufacturières du secteur primaire, activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.
- 2 « Entrepôt » : concerne le stockage des biens ou la logistique.
- 3 « Bureau » : activités de direction et gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- 4 « Centre de congrès et d'exposition » : destiné à l'événementiel polyvalent, organisation de salons et forums à titre payant.

#### 2.4.3 Dispositions générales

- **Portée respective du règlement à l'égard d'autres règles relatives à l'occupation des sols**

Le PLUiH remplace certains articles du Code de l'urbanisme. Des servitudes spécifiques le complètent ou remplacent. Les réglementations communales spécifiques, concernant les lotissements peuvent s'ajouter au PLUiH.

- **Division du territoire en zones qui disposent chacune d'un règlement**

- *Zones Urbaines* : secteurs urbanisés ou avec équipements publics suffisants.

Zones UH, UE, UEc, UEh, UL, US.

- *Zones à Urbaniser* : secteurs naturels destinés à l'urbanisation.

1AUx pour équipements suffisants.

2AUx pour équipements insuffisants, nécessitant modification du PLU.

- *Zone Agricole* : espaces à protéger pour potentiel agronomique, biologique ou économique.

Zones A2023, AC2023, Ae, As.

- *Zone Naturelle et Forestière* : secteurs à protéger pour qualité des sites, intérêt écologique, forestier, ou naturel.

Zones Nf, Nc, Ns, NI, Np, Nm.

- **Règles graphiques du PLUiH, s'appliquant en complément des zones**

#### *Les prescriptions environnementales*

Les éléments de paysage et les sites écologiques doivent être préservés. Les travaux affectant les linéaires bocagers nécessitent une déclaration préalable, avec des critères de décision spécifiques.

Les espaces boisés classés doivent respecter les règles du Code de l'urbanisme, interdisant tout changement compromettant la conservation des boisements. Des aménagements légers sont autorisés sous conditions.

Les cours d'eau et zones humides sont protégés contre toute urbanisation et travaux nuisibles. Des exceptions sont admises sous certaines conditions, avec des mesures compensatoires en cas de disparition de zones humides.

Les secteurs de la trame verte, bleue et noire doivent respecter les recommandations de l'OAP thématique.

Concernant le risque d'inondation, certains secteurs sont exposés à un risque d'inondation marine. Des restrictions s'appliquent aux constructions et extensions, avec des normes spécifiques.

Les périmètres de protection des captages d'eau potable sont définis, avec des règles spécifiques à respecter.

Les cavités sont identifiées à titre indicatif sur le règlement graphique du PLUiH (cf. plans de zonage thématique), elles nécessitent des mesures adaptées pour éviter les risques.

#### *Les prescriptions patrimoniales*

Les ensembles bâtis à valeur historique ou architecturale doivent être préservés. Tout changement nécessite une déclaration préalable ou un permis de démolir.

Certains bâtiments, en zones agricoles ou naturelles, peuvent changer de destination sous conditions. Les travaux dans les périmètres de monuments historiques nécessitent l'accord des ABF.

#### *Les prescriptions réglementaires*

Des règles strictes s'appliquent à la RN12 et aux routes départementales. Les secteurs de dérogation sont définis avec des dispositions complémentaires.

Le classement sonore des infrastructures de transports concerne des secteurs, qui sont affectés par le bruit des routes, avec des règles spécifiques.

Pour les emplacements réservés, certains terrains sont réservés pour des projets futurs, interdisant toute construction incompatible.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, certains secteurs ont des OAP définissant des conditions d'aménagement compatibles.

Certains secteurs ont une servitude imposant une proportion minimale de logements de type 3 ou moins dans les programmes de plus de 10 logements.

Certains commerces et linéaires commerciaux ont des restrictions sur le changement de destination.

Certains chemins de randonnée et vélo-routes sont protégés contre tout projet compromettant leur intégrité.

Des règles strictes s'appliquent à l'intérieur des cônes de vue pour éviter tout effet d'écran et limitation des plantations.

- **Dispositions spécifiques**

Les règles du PLUiH ne peuvent déroger, sauf adaptations mineures liées au sol, à la configuration des parcelles ou au caractère des constructions. Ces adaptations sont limitées et ne doivent concerner qu'un faible dépassement des normes.

Pour un immeuble non conforme, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux visant à améliorer sa conformité ou sans effet sur celle-ci.

Si un terrain compromet l'aspect, l'économie de la construction, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis peut être refusé ou subordonné à un remembrement. Les divisions de terrain ne doivent pas déroger aux règles du règlement.

Les normes parasismiques doivent être respectées pour les bâtiments en zones sismiques 2. Des mesures préventives sont requises pour les bâtiments à risque normal.

Certains ouvrages techniques et dérogations sont prévus pour des situations spécifiques, comme la reconstruction après catastrophe naturelle, la restauration d'immeubles protégés, et des dérogations pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits est autorisée dans certaines conditions, sauf exceptions liées à l'urbanisme, aux risques, ou aux dispositions légales.

Un seul espace de stationnement par logement est exigé pour les logements locatifs sociaux financés par l'État, sauf en cas de travaux de transformation.

En cas d'impossibilité de satisfaire les obligations de stationnement, des solutions alternatives peuvent être envisagées, telles que l'obtention d'une concession dans un parc public existant.

- **Travaux soumis à autorisation d'urbanisme décidée par le conseil communautaire**

Un permis de démolir est nécessaire pour certaines constructions listées, éléments de petit patrimoine, ou constructions d'intérêt historique ou architectural antérieur à 1949.

Les installations de clôtures et les ravalements de façade nécessitent une déclaration préalable.

- **Périmètres de préemption**

Institué sur les zones U et AU, le droit de préemption urbain est applicable selon la délibération du conseil communautaire.

2.4.4 Dispositions applicables aux différentes zones

UH	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles	Habitation		Oui sous conditions	
		Commerce et activités de service		Oui sous conditions	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Oui	
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Oui sous conditions	
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Oui sous conditions
Exploitation forestière			INTERDIT		
UE	Zone urbaine à vocation d'activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique	Habitation	Logement	Oui sous conditions	
		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Oui sous conditions
			Restauration		Oui sous conditions
			Commerce de gros		Oui
			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		INTERDIT
			Hébergement hôtelier et touristique		Oui sous conditions
			Cinéma		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Oui
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Oui
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition		Oui
Bureau			INTERDIT		
	Exploitation agricole et forestière		INTERDIT		
UEc	Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes et où les activités de	Habitation	Logement	Oui sous conditions	
		Commerce et activités de	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	

	commerces et de services sont autorisées sous conditions	service	Restauration	Oui
			Commerce de gros	Oui
			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sous conditions
			Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma	INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt	Oui
Bureau	Oui sous conditions			
	Exploitation agricole et forestière	INTERDIT		
UEm	Zone urbaine correspondant aux enceintes militaires	Toutes les installations ou constructions nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale		Oui
UL	Zone urbaine à vocation de loisirs, d'équipements sportifs et d'hébergement hôtelier et touristique	Habitation	Logement	Oui sous conditions
			Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
		Restauration		Oui
		Commerce de gros		INTERDIT
		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		INTERDIT
		Hébergement hôtelier et touristique		Oui
		Cinéma		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
Locaux techniques et industriels des administrations	Oui			

			publiques et assimilés	
			Équipements sportifs	Oui
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière		INTERDIT
US	Zone urbaine à vocation de services et équipements	Habitation	Logement	Oui sous conditions
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Oui
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Oui
		Exploitation agricole et forestière		INTERDIT
1AUH	Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles	Habitation		Oui
		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions
			Restauration	Oui
			Commerce de gros	Oui
			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
			Hébergement hôtelier et touristique	Oui
			Cinéma	Oui sous conditions
		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Oui
Autres activités des secteurs		Oui		

		secondaire ou tertiaire		
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions
1AUE	Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique	Habitation	Logement	Oui sous conditions
		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions
			Restauration	Oui sous conditions
			Commerce de gros	Oui
			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	INTERDIT
			Hébergement hôtelier et touristique	Oui sous conditions
			Cinéma	INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition	Oui
Exploitation agricole et forestière		INTERDIT		
1AUEc	Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes et où les activités de commerces et de services sont autorisées sous conditions	Habitation	Logement	Oui sous conditions
		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions
			Restauration, Commerce de gros	Oui
			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sous conditions
			Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma	INTERDIT



		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt	Oui
			Bureau	Oui sous conditions
		Exploitation agricole et forestière		INTERDIT
2AUH	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles	Habitation	Logement	Oui sous conditions
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière		INTERDIT
2AUE	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique	Habitation		INTERDIT
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière		INTERDIT
2AUS	Zone à urbaniser à long terme à vocation de services et équipements	Habitation		INTERDIT
		Commerce et activités de		INTERDIT

		service		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière		INTERDIT
A <sub>2023</sub>	Zone agricole à protéger	Habitation	Logement	Oui sous conditions
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions
AC <sub>2023</sub>	Zone agricole couvrant les coupures d'urbanisation des communes littorales	Habitation	Logement	Oui sous conditions
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions
Ae	Zone d'activité économique située dans l'espace agricole	Habitation	Logement	Oui sous conditions
		Commerce et activités de service	Commerce de gros, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sous conditions

		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau	Oui sous conditions
		Exploitation agricole et forestière		INTERDIT
AS	Zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics située dans l'espace agricole	Habitation		INTERDIT
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
			Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sous conditions
			Autres équipements recevant du public	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
Exploitation agricole et forestière		INTERDIT		
N	Zone naturelle à protéger	Habitation	Logement	Oui sous conditions
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions

Nf	Zone boisée soumise à un document de gestion durable	Habitation		INTERDIT
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	Oui sous conditions
Nc	Zone de carrières	Habitation		INTERDIT
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sous conditions
		Exploitation agricole et forestière		INTERDIT
Ns	Zone naturelle à protéger au regard de la protection et de la sauvegarde des sites et des paysages du littoral	Habitation		INTERDIT
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière		Oui sous conditions
NI	Zone naturelle à vocation d'activités	Habitation	Logement	Oui sous conditions

	sportives, touristiques et de loisirs	Commerce et activités de service	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique	Oui sous conditions
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
			Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière		INTERDIT
Np	Zone correspondant aux zones de mouillages, d'ouvrages liés au littoral et d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau	Habitation		INTERDIT
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
			Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Oui sous conditions
		Exploitation agricole et forestière		INTERDIT
Nm	Espace maritime	Habitation		INTERDIT
		Commerce et activités de service		INTERDIT
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui sous conditions
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		INTERDIT
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions

### 2.4.5 Emplacement réservés

49 emplacements réservés sont listés indiquant la commune, la superficie et la destination

### 2.4.6 Liste des changements de destination

Les 95 changements de destination proposés sont présentés par commune, parcelles cadastrales, emprise au sol et photos.

## 2.5 Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) et activités isolées

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

75 STECAL ont ainsi été délimités.

	STECAL			ACTIVITES ISOLÉES		
	As	Loi littoral L121-5	Nc	NI	Ae	As
KERNILIS	2		1	1	2	
LANARVILY	1					
LESNEVEN	3				1	
PLOUIDER	1	x	1		11	
PLOUNEOUR- BRIGNOGAN P.	2	x		3	5	1
SAINT- FREGANT			1	1		
TREGARANTEC	1					
GOULVEN				1		
GUISSENY			1	4	5	
KERLOUAN				6	6	
KERNOUËS					2	
LE FOLGOËT				1	1	
PLOUDANIEL					7	
SAINT-MEEN					3	
	10	0	4	17	43	1

- 11 zones As, délimitant les équipements d'intérêt collectif et de services publics situés en zone agricole, secteurs bâtis et artificialisés sans lien direct avec la zone agricole, pour une surface de 11.76ha.

- 4 zones Nc correspondant aux carrières répertoriées sur la CLCL, pour une surface de 6.8 ha.

Les zones Ae et NI n'ont pas été qualifiées de STECAL car il est précisé que seules les extensions limitées des constructions existantes sont permises dans les zones Ae et NI.

- 43 zones Ae à vocation économique, représentant une surface totale de 22,42 hectares ont été retenues.

- 17 zones NI visant à valoriser le potentiel de sites, en leur assurant des possibilités d'évolution et de concrétisation de projets prévus à court terme. 14 zones concernent des activités et équipements existants.

La liste complète figure en annexe de la pièce 1 du rapport de présentation, présentant un plan cadastral et la délimitation du secteur visé.

## 2.6 Annexes

Le dossier de présentation du PLUi H comporte différentes annexes, qui permettent au lecteur de comprendre certaines thématiques. Elles sont écrites, présentées sous forme de plans et cartes à différentes échelles.

On trouve ainsi les annexes suivantes classées dans le dossier 6 ANNEXES :

- 6a : Servitudes d'utilité publique

- 6b : Droit de préemption
- 6c : Risques
- 6d : Zonages archéologiques
- 6e : Annexes sanitaires
- 6f : Zonage eaux usées et des eaux pluviales
- 6g : Réseaux eau potable, eaux usées et eaux pluviales
- 6h : Études dites « loi Barnier »
- 6i : Périmètre des ZAC
- 6j : Classement sonore des infrastructures terrestres
- 6k : Carte de bruit stratégique des infrastructures routières
- 6l : Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Brest-Guipavas
- 6m : Annexes communales

## 2.7 Bilan de la concertation

Afin d'aboutir à un projet partagé, les élus ont souhaité impliquer activement les acteurs concernés dans l'élaboration du PLUi. En sus des acteurs institutionnels obligatoires, l'engagement des habitants et d'autres acteurs volontaires est recherché, conformément aux articles L103-2 et L103-4 du code de l'urbanisme. La concertation, selon ces articles, doit informer le public, permettant des observations et propositions tout au long du processus.

Pour ce faire, les modalités de concertation, fixés dans la délibération du 26 avril 2017, sont les suivantes :

- Information via le site internet : dossier progressif du projet sur le site de la communauté de communes, notamment aux grandes étapes (diagnostic, PADD, Règlement, et OAP) ;
- Diffusion régulière d'informations : utilisation de divers supports (BIM, presse locale, etc.), de septembre 2018 à mars 2023 ;
- Réunions d'information et d'échanges : tenue de 2 réunions avec les habitants, lors de la définition des orientations du PADD et avant l'arrêt du projet :
  - \* Réunions publiques du 24 et 25 novembre 2021 relatives à la présentation des grandes orientations du PADD (170 personnes présentes) ;
  - \* Réunions publiques des 3, 4 et 5 avril 2023 relatives à la présentation du projet avant arrêt dont la traduction réglementaire (150 personnes présentes) ;
- Expositions publiques : deux expositions au siège de la communauté de communes, une lors de la définition des orientations du PADD et une avant l'arrêt du projet ;
- Mise à disposition des documents : les documents du PLU sont disponibles au fur et à mesure des travaux, au siège de l'EPCI et dans les mairies du territoire jusqu'à l'arrêt du projet ;
- Cahier d'observations et de propositions : ouverture d'un cahier au siège de la communauté de communes et dans les mairies pour recueillir les remarques, avec possibilité d'envoyer des commentaires au président de la communauté de communes directement ou via le site internet, 70 courriers et 30 mails reçus, ainsi que de nombreux contacts téléphoniques.

Un bilan de la consultation est annexé, confirmant la mise en œuvre des modalités prévues. Des observations ont été formulées sur plusieurs thèmes, avec des réponses adaptées, intégrées dans le projet de PLUi-H. Les modalités de collaboration avec les communes membres ont également été mises en œuvre, permettant un travail partenarial.

Le conseil communautaire confirme, le 31 mai 2023, l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat (PLUi-H), ainsi que sur les résultats de la consultation publique.

Il apparaît, au vu de cette concertation, qu'il n'y a pas de remise en cause des grands principes et des dispositions réglementaires mis en place dans le projet de PLUi-H et présentés lors de ces différents temps de concertation.

## 2.8 Avis des personnes publiques associées et consultées

### 2.8.1 Chambre des métiers

La Chambre des métiers et de l'artisanat du Finistère a émis un avis favorable en date du 19 juillet 2023.

### 2.8.2 Comité régional de l'habitat

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a émis un avis favorable le 26 septembre 2023. Les principaux avis exprimés sont les suivants :

- La poursuite des efforts déjà réalisés et une consolidation des réflexions engagées.
- Porter l'attention sur l'enjeu particulier du vieillissement de la population et de la réponse qui peut être apportée dans le logement social.

### 2.8.3 L'INAO

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité a émis un avis favorable en date du 27 septembre, en remarquant cependant que la consommation foncière programmée est encore très importante au regard de la loi climat et résilience. Un effort de réduction pourrait être envisagé.

### 2.8.4 Pays de Landerneau

La communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas a émis un avis favorable en date du 29 septembre 2023.

### 2.8.5 Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest (CCIMBO)

Dans un courrier du 3 octobre 2023, la Chambre consulaire a donné un avis favorable au projet de PLUi-H de la Communauté Lesneven Côte des Légendes.

Les objectifs du projet, qui comprennent le renforcement de l'offre commerciale, l'augmentation de l'offre en foncier/immobilier économique, un développement équilibré entre le nord et le sud et le soutien au tourisme, sont partagés par la CCIMBO Brest.

La Chambre reste disponible pour participer à d'autres phases de réflexion ou d'études.

### 2.8.6 Chambre d'agriculture

Dans un courrier du 16 octobre 2023, la chambre d'agriculture fait part des observations suivantes :

- **PADD**

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.

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.

- **Règlement Écrit**

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 A<sub>2023</sub>).



Il serait judicieux de supprimer la notion de distance maximale pour les constructions des logements de fonctions et préférer la notion de « proximité immédiate ».

Concernant la trame noire, l'interdiction d'implantation de serres agricoles éclairées peut impacter le développement des serres déjà existantes.

Le camping à la ferme est autorisé s'il est lié à une exploitation agricole et reste accessoire à celle-ci. Toute nouvelle construction liée à cette activité doit être interdite pour préserver les parcelles agricoles.

- *Commune de Kerlouan*

Kerlouan vise à créer 259 nouveaux logements. Cela pose question, car la population augmente surtout en été. L'urbanisation pourrait augmenter les résidences secondaires. Si l'objectif persiste, il serait judicieux de réduire le nombre de bâtiments pouvant changer de destination, qui est important sur la commune.

- *Règlement Graphique*

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.

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.

- *Commune de Kernilis*

Nous questionnons le maintien du développement de la zone d'activité de Kergouesnou en Z1AU. Son urbanisation affecte 1.5 ha de terres cultivées. Il serait judicieux de réduire la zone ou de la conserver en partie en Z2AU.

- *Divers Stecal*

La CDPENAF reconnaît les activités existantes, via les STECAL, et évite de développer de nouvelles activités. Le Stecal Ae de Rouspouldic pourrait créer un précédent, justifiant d'autres demandes similaires. Si l'activité de réception n'est pas déjà existante, cela pourrait favoriser l'arrivée de tiers et de manifestations ponctuelles dans l'espace rural.

Stecal NI Manoir du Méneç – Le Folgoët : certains Stecal semblent trop grands. Nous suggérons de réduire le périmètre du Stecal à Le Folgoët pour éviter des constructions excessives et préserver les espaces agricoles et naturels. Un manoir existant offre déjà des opportunités d'évolution.

Stecal et bâtiments susceptibles de changer de destination – Le Rest – Saint-Méen : ce STECAL semble être un garage automobile. Il est proche d'un siège d'exploitation, favorisant des activités tierces. Les bâtiments repérés peuvent favoriser l'implantation de tiers en espace agricole. Le bâtiment n°7 est inférieur à la superficie minimale de la CDPENAF. Nous avons des réserves sur ces éléments.

Stecal Penn Lan Braz - Saint-Méen : nous remettons en question le classement en Stecal Ae qui reconnaît une activité économique dans l'espace agricole et empêche la réutilisation d'un site agricole. Cela peut favoriser les nuisances et augmenter les déplacements. Nous avons des réserves sur l'identification de ce secteur en zone Ae.

- *Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination*

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 60m<sup>2</sup> pour le changement de destination, mais de nombreux bâtiments étoilés au PLUi sont inférieurs à ce seuil.

- **OAP**

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

En conclusion, la chambre d'agriculture indique que Le PLU(i) respecte le SCoT du pays de Brest, approuve les efforts et la cohérence des zones d'extension. Les objectifs agricoles et de consommation d'espace modérée répondent aux enjeux du territoire ; elle recommande la vigilance sur les 200 bâtiments pouvant changer de destination. Certains bâtiments ne répondent pas aux critères du SCoT de Brest.

Elle estime que la préservation des sites agricoles pourrait être renforcée et fait part d'observations visant à assurer une agriculture en transition et performante. Elle souligne l'importance de l'activité agricole dans l'aménagement.

Sous réserve de ces observations, la chambre d'agriculture présente un avis favorable au projet.

### 2.8.7 Pays de Brest Métropole

Dans un courrier du 12 octobre 2023, le pôle métropolitain estime que Le PLU respecte les prescriptions du SCoT et souligne les efforts de la collectivité, pour réduire la consommation foncière et favoriser la densification. Il note les règles pour la production de petits logements.

Le pays de Brest émet un avis favorable au projet de PLU, mais recommande de réétudier les limites de ses périmètres de centralité et de privilégier l'implantation des équipements structurants dans les pôles.

Il note les remarques suivantes :

- Les périmètres de centralité du PLU englobent parfois des zones non appropriées.
- Les zones naturelles ou à urbaniser peuvent accueillir des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>.
- Le PLU autorise l'installation de cinémas et autres équipements structurants dans toutes les communes, alors que le SCoT recommande de les privilégier dans les pôles.

### 2.8.8 DDTM

Dans un courrier du 26 octobre 2024, le service Aménagement, demande de :

- Justifier de façon plus approfondie le potentiel foncier disponible et les besoins en foncier constructible pour le développement économique à court, moyen et long terme (20 prochaines années)
- Mettre en cohérence temporelle le phasage de l'urbanisation et le raccordement des habitations pour l'assainissement des eaux usées, notamment Plounéour-Brignogan et Lesneven-Le Folgoët
- Élaborer un règlement architectural et paysager dans chaque zone du PLUi-H, afin d'assurer une meilleure qualité architecturale des projets

Dans le rapport d'analyse joint, il est indiqué :

- Le PADD paraît globalement cohérent avec les objectifs et principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme.

#### **Habitat :**

- les objectifs apparaissent cohérents et correspondent aux objectifs du SCoT, mais une attention particulière devra être apportée sur l'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants, qui aura de fortes incidences sur les besoins en logements. (+/- 1% = 250 logts).
- la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels pour l'habitat entre 2011-2021 est estimée à 76 ha. Pour les 20 ans à venir, l'EPCI prévoit une consommation maximale de 84,41 ha, dont 67,5 ha en extension des enveloppes urbaines. Cela correspond à une consommation annuelle de

4,22 ha pour l'habitat entre 2024-2044 contre 7,6 ha entre 2011-2021, soit une réduction de 44 % des surfaces consommées. (42 ha sont classés en zones 2AUh, la moitié du foncier destiné à l'habitat).

- les objectifs de production en renouvellement urbain sont bien respectés pour chaque niveau de polarité (44 % pour la polarité principale, 36 % pour les pôles d'appui et 45 % sur les communes satellites. La production de logements en secteur urbanisé représente environ 41 % de la production totale des logements, dans le respect des objectifs du SCoT.
- 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)
- la densité moyenne brute résultant des densités définies pour chaque opération d'aménagement d'ensemble en extension d'urbanisation dans le projet de PLUiH s'élève à 21 logements à l'hectare, compatible avec les 18 logements en moyenne prévus au SCoT à l'échelle de la CLCL avec un minimum de 15 logements par hectare à l'échelle communale. 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) et étendre le recours aux servitudes de taille de logements à d'autres secteurs (offre de petits logements) pour lutter contre la sous-occupation du parc par l'accueil de familles avec enfants.
- Les OAP sectorielles devraient envisager les densités comme un minimum à atteindre et non une moyenne.

#### **Activités économiques touristiques équipements :**

- 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.
- 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).
- Le développement des zones d'activités 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. S'interroger sur le reclassement de la zone de Lanveur, nombreux lots vacants en raison de l'humidité des sols (recours à des techniques de fondations coûteuses).

#### **Consommation foncière :**

- La collectivité se base sur une consommation d'environ 75 ha pour la période 2021 et 2031 et 61,90 entre 2031 et 2041. Par rapport à la période de référence, cela équivaut à une réduction de 44 % de la consommation d'ENAF pour 2021-2031 et seulement une réduction de 54 % pour 2031-2041, ce qui ne permet pas d'atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience.
- La somme des surfaces par opération d'habitat s'élève à 37.6 ha, celui des zones AU en extension à 61.65 ha, soit un cumul de 99,25 hectares, supérieur de 14,87 hectares aux valeurs annoncées ci-dessus pour s'élever à 151,77 hectares répartis en 99,25 ha pour l'habitat, 45 ha pour l'économie et le commerce et 10,36 ha pour les équipements et infrastructures. Des précisions devront être apportées sur ce point.

#### **Impact sur l'activité agricole :**

- On peut estimer que 50 exploitations agricoles sont directement impactées par les extensions d'urbanisation prévues, 5 exploitations pourraient perdre environ 10 % de leur SAU.
- 95 bâtiments sont comptabilisés au projet de PLUiH arrêté comme pouvant effectivement changer de destination vers de l'habitat. Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la CDPENAF, mais contribueront à conforter et accentuer le mitage sur le territoire, car une fois le changement de destination effectif, ces constructions peuvent faire l'objet d'extension et d'adjonction d'annexes.

**Politique de l'habitat**

- 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.

**Orientation d'aménagement et de programmation**

- La zone 1AU, OAP du lotissement des Forges à Kerlouan ne mentionne pas l'existence d'un cours d'eau répertorié à l'inventaire.
- 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).
- Les OAP sont peu prescriptives. Les densités et les formes urbaines doivent être davantage travaillées, en ayant par exemple plus recours au secteur de diversification pour l'habitat ; il serait souhaitable, au minima, de prévoir des liaisons entre les différents secteurs, afin d'éviter un effet d'isolement et de relier les services et commerces et équipements avec les secteurs actuels et futurs.
- Les OAP thématiques devraient être complétées, en abordant l'adaptation au changement climatique
- Nombre important de manoirs et châteaux sur le territoire, il serait opportun de les répertorier (OAP thématique)

**Protection, aménagement mise en valeur du littoral**

- Secteur Usdu : prévoir un règlement spécifique (dispositions architecturales et paysagères), et revoir les délimitations, certains périmètres se situent en discontinuité (Tréas, La Gare, Pont-du-Chatel)
- Prévoir des coupures d'urbanisation entre agglomérations, villages densifiables et secteurs urbanisés, autoriser uniquement les annexes accolées en AC.
- L'ensemble des dispositions relatives à la bande des 100 mètres, notamment le rappel de l'interdiction du changement de destination des constructions existantes, l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme autorisant sous conditions des constructions et installations devront être rappelées dans le règlement écrit.
- Plusieurs périmètres de campings excèdent ceux des documents d'urbanisme actuels (les campings de Bendin, la côte des Légendes). Certains campings (Bendin, de Rudoloc, du Curnic) sont situés pour partie en espaces naturels sensibles (ENS) ou en ZNIEFF.
- Plusieurs secteurs naturels à forte valeur environnementale ne sont pas identifiés en espaces remarquables et devraient être classés en NS. Zonage NS des anciennes décharges et de l'étang de Kerlouan à revoir.

**Prise en compte de la diversité des activités présentes sur le littoral**

- Un zonage Nm global sur le DPM naturel (DPMn) est recommandé en y autorisant les travaux, installations et ouvrages compatibles avec la vocation du DPM naturel, sauf à ce qu'un zonage « espace remarquable » en Ns au titre de la loi Littoral soit réellement justifié.
- Le domaine portuaire pourrait être défini en Nport, le dissociant de Np qui comporte des ouvrages non gérés par l'autorité portuaire et parfois sans lien avec l'activité portuaire.
- Recul du trait de côte : l'élaboration de la cartographie des zones en érosion est prescrite pour Guisseny et Kerlouan et il paraît intéressant de l'étendre aux trois autres communes littorales.

**Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité**

- La règle de recul de la constructibilité par rapport aux cours d'eau devrait s'appliquer de manière plus explicite aux cours d'eau busés ou couverts.
- Le règlement de la zone urbaine appréhende de manière plus contraignante la perméabilité des clôtures pour la faune, l'éco-conception, ... alors que les zones AU, encadrées par les OAP, abordent trop succinctement ces notions ; préconise que les mêmes dispositions puissent être appliquées dans les zones d'extensions urbaines

**Protection et gestion de la ressource en eau**

- Indispensable remplacement de la station d'épuration à Plounéour-Brignogan-Plages, ER prévu, toutes les zones en extensions devront être classées 2AU
- Compte-tenu de l'état du réseau de collecte de l'assainissement collectif de Lesneven-Le Folgoët, les extensions d'urbanisation en amont du poste de relèvement « Place des Douves » doivent être différées via un zonage 2AU.
- Il est demandé que la constructibilité des secteurs, qui présentent un fort taux d'ANC non conformes polluants, soit subordonnée à la mise en conformité préalable d'une majorité de ces ANC.
- Important de s'assurer de l'adéquation entre l'augmentation de l'habitat individuel et la sécurisation des moyens d'assainissement.
- 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.
- 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). A priori, aucune analyse de l'incidence n'a été entreprise dans le projet de PLUiH arrêté.

**Prévention des risques et nuisances**

- Prévoir un indice de submersion marine pour les zones NL et UL concernées, comme celui des zones U (zonage Uhds : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles soumises au risque d'inondation par submersion marine.)
- Sites ou sols pollués : joindre la liste en annexe et préciser dans le règlement écrit la nécessité de dépolluer les sols pour tout changement d'usage ou construction nouvelle.
- 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.
- Le total des surfaces d'EBC affiché dans le rapport de présentation est supérieur à celui présenté à la CDNPS.
- Supprimer les protections paysagères et les EBC dans les secteurs concernés par des lignes électriques, notamment pour les lignes aériennes et retrancher une bande de 20 m de part et d'autre de la ligne pour les EBC.
- Il conviendrait de classer en EBC le bois bordant le château de Trébodénic, sur une profondeur de 15 à 20 mètres.
- À Trégarantec, il semble opportun de maintenir les arbres du centre bourg sur la zone AUH « Kerilis-secteur nord », en les protégeant, par exemple, en EBC.
- Éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans l'emprise des SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation dans ce périmètre. (zone 1AUE de Traon Bihan à Ploudaniel est concernée par ces servitudes)
- Compléter le règlement écrit sur le Plan Exposition au Bruit de Brest Guipavas.
- La carte inventaire des cours d'eau, des zones humides, du bocage et des boisements, page 136, cite pour source, pour les cours d'eau, DDTM 2017. Or l'inventaire départemental des cours d'eau, validé par l'arrêté préfectoral 2011-1057 du 18 juillet 2011, a fait l'objet d'actualisation en 2014, 2015, 2016, 2019 et 2020. Il convient 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.

**Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine**

- Le PADD met en avant le souhait de garantir un cadre de vie de qualité, afin de pouvoir réglementer raisonnablement l'architecture et le paysage dans l'ensemble des communes concernées par le PLUiH ; il semble nécessaire d'élaborer un véritable règlement architectural et paysager pour chacune des zones du plan local d'urbanisme intercommunal.
- 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 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 2AUH 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.

- 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 une OAP thématique, outil efficace et utile à la préservation et à la mise en valeur de ce type de patrimoine.
- 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).
- 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.
- Les demandes de dérogations Loi Barnier concernant le recul de 100 mètres, imposé à toute construction par rapport à la RN 12 et au recul de 75 mètres par rapport à la RD 770, devront être complétées : absence de proposition d'aménagement qualitatif et d'aménagement paysager. (Orientation 1 PADD)
- L'élaboration d'un règlement local de publicité permettrait à la collectivité de se munir d'outils permettant de gérer la publicité et les enseignes notamment en entrées de villes.

### 2.8.9 CDPENAF

Dans un courrier du 29 avril 2022, 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.

Dans un courrier du 22 novembre 2023, la commission émet un avis favorable aux dispositions du règlement écrit des zones A et N, sous réserve, concernant les annexes de fixer la surface plancher à 30m<sup>2</sup>, sans dépasser une hauteur de 4m.

Elle demande à la collectivité :

- de s'interroger sur la désignation de STECAL en zone AS (10) et NC (2), ce type d'installations étant autorisé en zone A et N.
- de supprimer l'identification des bâtiments ne répondant pas aux critères de l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.

### 2.8.10 HAUT LEON COMMUNAUTE

Dans un courrier du 12 octobre 2023, Haut-Léon Communauté indique que le projet n'appelle pas d'observations particulières de leur part.

### 2.8.11 REGION BRETAGNE

Dans un courrier du 5 décembre 2023, la cheffe du pôle planifications territoriales rappelle la modification du STRADDET Bretagne, en date du 29 juin 2023 et invite la collectivité à anticiper et prendre en compte les objectifs du STRADDET et de la loi Climat et Résilience en procédant à des ouvertures raisonnées à l'urbanisation.

### 2.8.12 Avis des communes

Sur les 14 communes, les communes de Tregarantec et Lanarvily n'ont pas émis d'avis.

**PLOUIDER** : Avis favorable en date du 19 septembre 2023

**KERLOUAN** : Avis favorable en date du 21 septembre 2023

**GUISSENY** : Avis favorable en date du 21 septembre 2023

**GOULVEN** : Avis défavorable du 22 septembre et du 13 octobre 2023

**Avis exprimés :**

- Enlever le projet de division parcellaire sur la parcelle AA95 (environ 859 m<sup>2</sup>) car enclavée.
- Enlever la maison cadastrée AA67 du potentiel de renouvellement urbain et le hangar cadastré AA37.
- Étendre l'OAP sur le tiers nord de la parcelle cadastrée AA31.

**PLOUDANIEL** : Avis favorable en date du 28 septembre 2023

**PLOUNEOUR-BRIGNOGAN-PLAGES** : Avis favorable du 28 septembre 2023 avec observations

**Avis exprimé :**

- Augmenter les surfaces classées en zone 1AUH.

**SAINT-FREGANT** : Avis favorable du 28 septembre 2023

**SAINT MEEN** : Avis favorable du 2 octobre 2023 avec observations

**Avis exprimés :**

- Augmenter les surfaces classées en zone 1AUH.
- Les entreprises devraient pouvoir changer naturellement et sans contraintes sur les zones d'activités isolées.

**KERNILIS** : Avis favorable du 2 octobre 2023

**LE FOLGOËT** : Avis favorable du 2 octobre 2023

**LESNEVEN** : Avis favorable du 5 octobre 2023 avec observations

**Avis exprimé :**

- Classer en 1AUH les parcelles AH10 et AH17 et créer une OAP.
- Intégrer les éléments de l'étude menée par Urbanis sur l'îlot Jérusalem à l'OAP prévue sur le secteur.
- Reclassez en zone UH ou 2UH la bande de domaine public à la limite avec Kernouës pour harmoniser le zonage.

**KERNOUËS** : Avis favorable en date du 19 octobre 2023

### 2.8.13 AVIS MRAe

L'avis de la MRAe Bretagne a été rendu le 19 octobre 2023. Il porte sur la qualité du rapport de présentation, restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale (Ae) sont :

- la limitation de la consommation des sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la biodiversité et de ses habitats ;
- la reconquête des milieux aquatiques.

### Qualité de l'évaluation environnementale

#### Observations générales :

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) :

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.

Le dossier aurait gagné à être complété par une analyse plus qualitative de certains milieux naturels, (haies, boisements, zones humides), permettant ainsi de dégager les fonctionnalités de chacun.

#### Justification des choix, solutions de substitution :

L'Ae considère que l'objectif de croissance démographique annuelle projeté de 0,45%, conformément à celui fixé par le SCoT, n'est pas justifié.

L'Ae recommande de présenter des scénarios plus alternatifs, plus contrastés et en cohérence avec la tendance démographique actuelle, afin d'identifier et de retenir le projet constituant la solution optimale du point de vue de l'environnement, en comparant leurs incidences sur l'environnement.

Analyse des incidences et définition des mesures ERC associées :

L'Ae recommande de compléter l'analyse des incidences sur la biodiversité pour les secteurs soumis à OAP et classés en zone urbaine.

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

Dispositif de suivi :

Il faudrait démontrer la pertinence des critères choisis pour la détection d'incidences négatives.

L'exploitation du dispositif de suivi devra être précisée et complétée, notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au PLU, en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement.

**Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUiH**

**Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Évolution démographique et projection :

Le contenu du rapport de présentation ne permet en aucun cas de justifier l'importance du projet de développement, l'hypothèse de croissance choisie ne semblant pas s'appuyer sur des éléments prospectifs pertinents.

L'Ae recommande de justifier le scénario démographique retenu à la lumière des dernières évolutions de la population, le cas échéant de le réviser en le remplaçant dans un contexte supra, avec les intercommunalités voisines, y compris celles ne faisant pas partie du pays de Brest (Haut-Léon, Communauté et Pays de Landivisiau), ceci de manière à aboutir à un projet cohérent avec la trajectoire démographique du territoire et ses orientations en matière de développement durable, et d'intégrer la dimension de l'accueil touristique.

Habitat :

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.

La production de logements envisagée est disproportionnée au regard de l'accueil de population projeté (0,75 habitant par logement).

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.

L'Ae recommande :

- de clarifier et de justifier la répartition de logements dans chaque commune en fonction de leurs propres contextes socio-démographiques ;
- d'augmenter les densités retenues dans les futures zones d'extension urbaine ;
- 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 !
- de rechercher des moyens pour maîtriser l'évolution du taux de résidences secondaires en communes littorales.

Activités, équipements et infrastructures :

Le projet prévoit une consommation totale de 44,6 hectares pour les activités économiques, 40% en zone 2AU et 8, 69 hectares pour les équipements et infrastructures, dont 1,45 hectare en zones A et N de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Cependant, les besoins réels sur cette thématique ne sont pas abordés. L'Ae recommande donc de compléter le rapport de présentation par une démonstration que l'offre prévue par le projet pour les activités économiques correspond effectivement aux besoins.



Consommation des sols et réductions de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

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.

Préservation de la biodiversité et des habitats naturels

Trame verte et bleue :

Les éléments mis en œuvre par le PLUiH devraient permettre la préservation de la trame verte et bleue. L'analyse de la fonctionnalité et de la richesse des zones humides, menée par la collectivité, est à souligner. 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.

Milieu et espèces :

L'Ae recommande :

- d'analyser les incidences potentielles de l'urbanisation des communes littorales sur les secteurs riches en biodiversité et, le cas échéant, de compléter le dossier par les mesures ERC nécessaires pour assurer leur préservation ;
- de produire un inventaire faune flore sur tous les secteurs ouverts à l'urbanisation afin d'évaluer les incidences sur la biodiversité et de prévoir, le cas échéant, les mesures ERC nécessaires.

Amélioration de la qualité des milieux aquatiques

Approvisionnement en eau potable :

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.

La démarche ERC doit être construite par une mise en perspective de cette hausse de l'évolution de la ressource en eau, en prenant en compte à la fois les évolutions des besoins des territoires voisins et en intégrant les effets du changement climatique sur la ressource et les milieux aquatiques.

Assainissement des eaux usées :

- *Assainissement collectif :*

Dans le dossier aucune garantie n'est apportée que les effluents engendrés par le développement des communes de Lesneven, Le Folgoët et Plounéour-Brignogan-Plages seront correctement pris en charge par les stations de traitement des eaux usées (STEU) qui selon le dossier risquent d'être à saturation à court terme.

Dans les secteurs littoraux soumis à une forte variabilité saisonnière, les effets des augmentations des volumes d'effluents à traiter sur les milieux récepteurs sensibles littoral, secteurs de baignade, etc...) n'ont pas été évalués.

Le rapport environnemental ne permet pas de conclure que le milieu récepteur est en capacité de supporter le projet de PLUiH, qu'il s'agisse de la qualité physico-chimique des eaux, de la biodiversité aquatique, ou des usagers.

De plus une analyse des effets cumulés avec les autres systèmes d'assainissement rejetant dans ces milieux devrait être conduite.

- *Assainissement non collectif :*

Le dossier ne présente aucune évaluation des incidences du défaut de conformité d'un grand nombre d'installations d'assainissement non collectif (ANC) sur le milieu et donc aucune action ou mesure des réductions de l'incidence des rejets de l'ANC sur le milieu.

- *Prise en compte des enjeux par les systèmes d'assainissement :*

Afin de prendre en compte l'enjeu de reconquête de la qualité des milieux aquatiques, il convient de caractériser les effets des rejets des systèmes d'assainissement collectif, ainsi que ceux liés à l'assainissement non collectif, sur les milieux récepteurs. Ce travail est indispensable pour apporter une véritable démonstration de la compatibilité du projet de PLUiH avec l'atteinte des objectifs de qualité du milieu récepteur. Les ouvertures à l'urbanisation, en particulier, devraient être conditionnées à la démonstration de cette acceptabilité par le milieu récepteur.

#### Gestion des eaux pluviales :

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.

#### Changement climatique, énergie et mobilité

##### Déplacements et mobilité :

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.

##### Énergie :

Dans chaque zone un chapitre du règlement impose la production EnR, à partir d'une surface de plancher de 1000m<sup>2</sup>. Ces prescriptions sont plus permissives que les exigences posées par la loi. Il convient donc, soit de retirer ces paragraphes et de préciser que ce sont les seuils de la loi qui s'appliquent, soit, pour une meilleure prise en compte de la problématique, de diminuer les seuils autorisés.

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.

#### Prise en compte des risques et limitation des nuisances

La CLCL compte cinq communes littorales soumises aux risques submersion marine. Pour cet aléa, la collectivité a intégré le plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène d'inondation par submersion marine arrêté le 23 février 2007. Une cartographie des zones basses tenant compte du dernier rapport du GIEC qui prévoit une élévation plus importante des niveaux marins figure aussi au dossier, elle va dans le sens d'une meilleure résilience des secteurs déjà habités qui sont exposés à ce risque.

Il aurait été pertinent d'approfondir la thématique des phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral, pour mieux prendre en compte les enjeux de la gestion du trait de côte en s'inspirant de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte.

Le dossier devrait rappeler les techniques simples de prévention liées à la construction qui sont préconisées afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments, une partie de la collectivité étant classée en zone à risque significatif pour le radon.

### 3 Périmètre délimité des abords (PDA)

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA), créés par la Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016, sont une alternative aux actuels rayons de protection des 500 mètres. De plus, la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU), prévoit dans son article 40, la possibilité de modifier le périmètre de protection des monuments historiques.

Les PDA ont été insérés dans le Code du Patrimoine, dans le but d'adapter les servitudes de protection aux enjeux patrimoniaux territorialisés et à la réalité du terrain. Ils contribuent donc à une meilleure protection des monuments historiques concernés et des espaces qui participent à leur environnement, que les rayons de protection de 500 mètres, souvent sujets à interprétation, notamment du fait du critère de co-visibilité difficile à appréhender.

Ainsi, les PDA peuvent être plus restreints ou plus larges que les périmètres des 500 mètres. C'est à l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France, qu'ils ont été proposés à la Communauté Lesneven Côte des Légendes.

6 monuments sont concernés par la création de ces nouveaux périmètres sur 4 communes :

- Clocher de l'église Saint-Michel sur la commune de **Lesneven**,
- Basilique Notre Dame – Ancien Prieuré sur la commune de **Le Folgoët**,
- Chapelle Saint-Eloi et le manoir de Trébodennic sur la commune de **Ploudaniel**,
- Phare de Pontusval et calvaire de Pont-Ar-Croas sur la commune de **Plounéour-Brignogan-Plages**.

#### **LESNEVEN : clocher de l'église Saint-Michel**

##### Présentation historique :

L'église Saint-Michel est située place Le Flô. Cette place accueillait à l'origine une chapelle, remplacée par l'actuelle église au XVIII<sup>e</sup> siècle et des halles, détruites en 1893.

L'église conserve, de l'ancienne chapelle, un porche daté de 1634. Celui-ci est intégré au clocher, dont la construction se termine en 1783. La sacristie date de 1782.

Ces données sont issues du site internet du Service régional de l'inventaire : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/eglise-saint-michel-place-flou-lesneven/8cf78f28-8bcf-4cc3-9f40-44b59fe82998>



Eglise Saint-Michel, avant 1944



Eglise Saint-Michel, vers 2000



Eglise Saint-Michel, depuis 2013

Le clocher de l'église Saint-Michel est inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques, par arrêté du 11 mai 1932. Il est achevé en 1783, mais il est foudroyé à deux reprises, en 1836 et 1864. En 1868, le sommet du clocher est remplacé par un toit en zinc, puis détruit par un bombardement en 1944. En 2013, à l'occasion de travaux de restauration du clocher, un dôme en charpente est restitué au sommet du clocher.

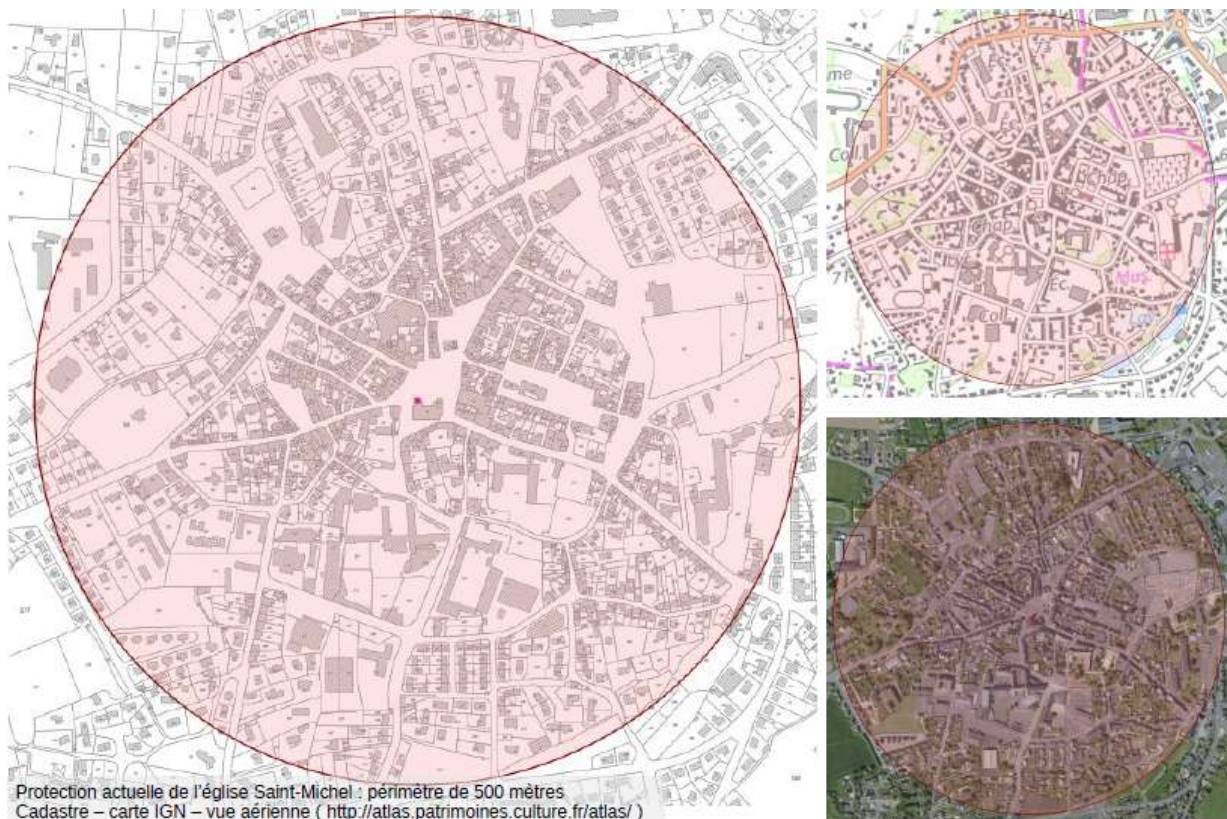
##### Analyse paysagère

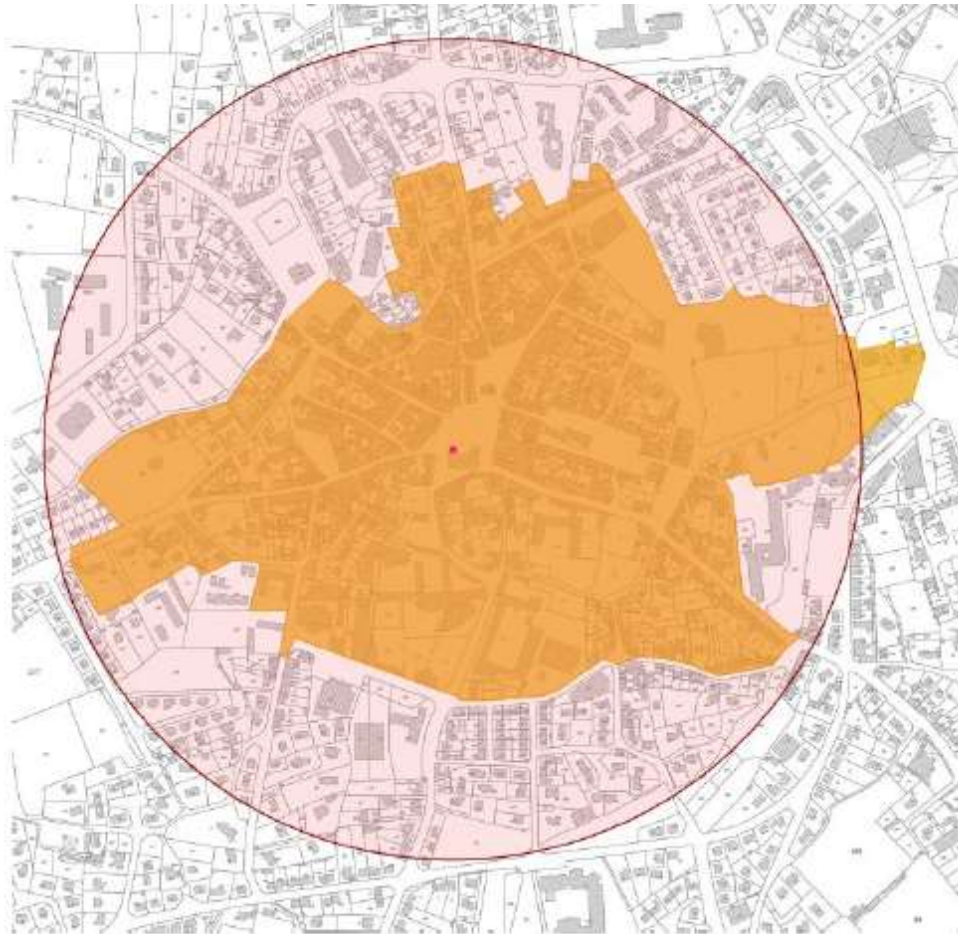
L'église Saint-Michel et l'ensemble du bourg ancien de Lesneven sont implantés au sommet d'une butte créée par deux petits cours d'eau cernant le bourg à l'est, à l'ouest et au nord.

Grâce aux profils altimétriques, on comprend que l'édifice est peu perceptible dans le grand paysage, depuis le nord, le sud et l'ouest. En revanche, la baisse de l'altitude vers l'est, avant une remontée significative du relief puis la présence d'un plateau, offre une perspective monumentale vers le centre bourg, dominé par le clocher de l'église. Le clocher est en pleine vue depuis la départementale 788, qui relie Lesneven à Lanhouarneau, depuis Coatdirun, sur une distance de près de 1,5 kilomètre.

**Périmètre délimité des abords**

Protection actuelle



Proposition

Lesneven  
Eglise Saint-Michel  
Superposition du rayon de 500 mètres et de la proposition de périmètre délimité des abords  
Cadaastre – carte IGN – vue aérienne ( <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/> )

Justification

Pour concevoir le PDA, il est nécessaire de prendre en compte le bâti existant, lors de la construction du monument historique, celui-ci ayant eu une influence sur la conception architecturale et l'implantation du monument. Il convient également de prendre en considération les espaces ayant un impact sur la mise en valeur du monument, ainsi que les vues sur celui-ci.

L'église Saint-Michel, y compris le clocher, a été construite au milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle. L'édifice est donc indissociable du bâti ancien qui l'entoure, antérieur ou contemporain à son édification et dont la présence est attestée via l'observation du cadastre de 1815. Il s'agit d'hôtels particuliers et de maisons bourgeoises d'une grande qualité architecturale.

Lors de la construction de l'église, l'urbanisme de la ville, actuel centre-ville, était abouti et il n'a pas évolué depuis. Il est donc cohérent et nécessaire d'intégrer la totalité de la ville ancienne, y compris ses accès, c'est-à-dire le centre-ville actuel, dans le PDA.

Le PDA doit également intégrer les espaces permettant la préservation des vues vers le monument historique. La perspective depuis l'est de la commune, c'est-à-dire depuis la D788, doit donc être intégrée. Le choix de la limite se porte sur le rond-point du Carpont. À partir du rond-point, la présence du clocher est plus forte, l'ensemble du bâti a un impact direct et significatif sur les vues en direction du bâtiment. C'est pourquoi il est proposé d'intégrer les circulations ainsi que tous les bâtiments situés à l'ouest du rond-point.

## LE FOLGOËT

### Présentation historique

- **Basilique Notre Dame**

La basilique Notre Dame aurait été édifée sur la tombe d'un simple d'esprit nommé Salaün, vivant au XIII<sup>e</sup> siècle, qui bénissait la vierge Marie. « Salaün ar foll » ou « fou du bois » aurait par la suite donné son nom à la commune du Folgoët.

La pose des premières pierres de l'édifice remonterait à 1365. En 1423, l'église, qui n'est pas encore une basilique, est consacrée. Jean V l'érige par la suite en collégiale. En 1427, elle reçoit le titre de basilique mineure, faisant d'elle la plus ancienne basilique de Bretagne.

Pendant la Révolution, l'église est vendue au titre des biens nationaux. Menacée de démolition en 1808, elle est rachetée par des habitants qui la rétrocèdent gracieusement à la paroisse de Gicquelleau.

En 1840, l'édifice est inscrit sur la première liste des monuments historiques classés.

La flèche culmine à 35 mètres de haut.



- **L'ancien prieuré**

L'ancien prieuré, aussi appelé doyenné, est un manoir édifé après 1426, par Jean de Kergoal. L'édifice sert ensuite de presbytère. Le bâtiment est restauré au XIX<sup>e</sup> siècle.

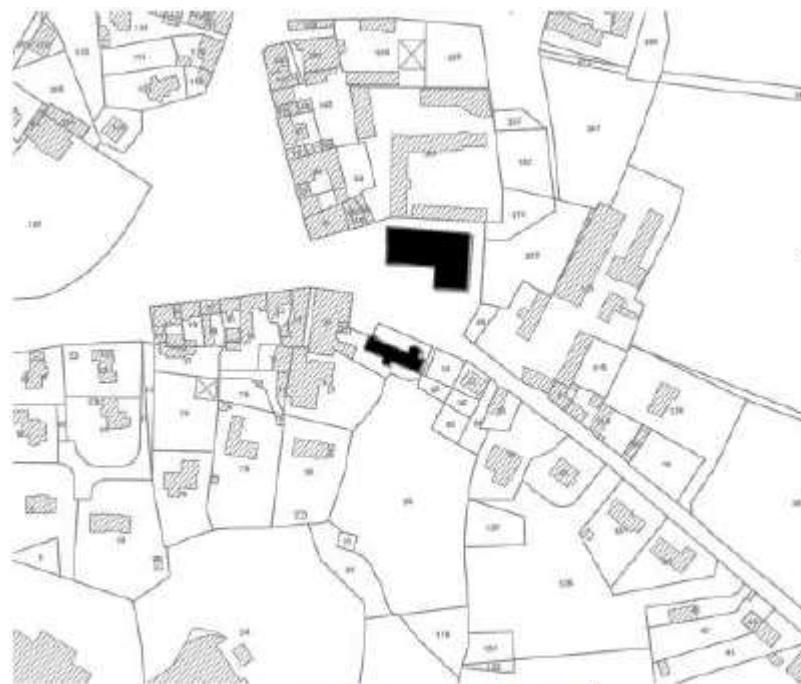
L'ensemble est protégé au titre des monuments historiques, le 31 décembre 1889. C'est un lieu dans lequel les pèlerins pouvaient trouver le gîte et le couvert.



© Ministère de la Culture, Médiathèque de l'architecture et du patrimoine, avant 1950



Région Bretagne, archives régionales, Règne Bernard, 2016

Plan cadastral de la basilique et du prieuré  
<http://atlas.patrimoines.culture.fr>

### Analyse paysagère

Au niveau du relief, le prieuré et la basilique se situent dans un creux suivant un axe est-ouest. Les deux monuments sont perceptibles depuis les pentes montantes, sur une distance d'environ 300 mètres.

En venant du nord, la flèche de la basilique, haute de 35 mètres, est visible de loin, depuis la rue Keranna, à environ 500 mètres de distance. Depuis le sud, la flèche est visible à 600 mètres de distance environ.

### Analyse urbaine et architecturale

La commune est structurée autour de deux axes principaux, la D788 (Route de Brest), reliant Lesneven à Plabennec, et la D32, reliant Landivisiau à Plouguerneau. L'urbanisation de la commune s'est développée autour de ces deux voies de communication.

Jusqu'à la Seconde Guerre Mondiale, le noyau urbain se limite à une place de forme triangulaire, la basilique et le prieuré sont situés à l'est de cette place, en léger retrait, leurs abords demeurent ruraux.

À partir des années 1950, la commune connaît une expansion urbaine très forte, croissance qui se fait sans schéma directeur, ce qui explique le manque de cohérence de l'urbanisation du territoire. L'extension urbaine est importante vers le nord en direction de Lesneven. L'urbanisation se développe maintenant vers l'est à l'arrière de la basilique. Le caractère rural aux abords des monuments historiques s'efface au profit d'un environnement pavillonnaire.

C'est seulement au XIX<sup>ème</sup> siècle que le siège de la commune est déplacé au niveau du bourg du Folgoët, ce qui explique la faible présence du bâti antérieur au XIX<sup>e</sup> siècle. Les bâtiments les plus anciens sont situés autour de la place, l'ensemble est homogène. À partir du XX<sup>ème</sup> siècle, le développement de l'architecture pavillonnaire a modifié l'occupation des sols.

**Périmètre délimité des abords**

Protection actuelle



Protection actuelle de la basilique et du prieuré : périmètre de 500 mètres  
Cadaastre – carte IGN – vue aérienne (<http://atlas.patrimoines.culture.fr>)

Proposition



Le Folgoët  
Basilique et prieuré  
Superposition du rayon de 500 mètres et de la proposition de périmètre délimité des abords  
Cadaastre – carte IGN – vue aérienne (<http://atlas.patrimoines.culture.fr>)



### Justification

Pour concevoir le PDA, il est nécessaire de prendre en compte le bâti existant, lors de la construction du monument historique, celui-ci ayant eu une influence sur la conception architecturale et l'implantation du monument. Il convient également de prendre en considération les espaces, ayant un impact sur la mise en valeur du monument, ainsi que les vues sur celui-ci.

La structure urbaine, jouxtant la basilique et le prieuré, ne semble pas avoir connu de profonde modification depuis le XVIII<sup>ème</sup> siècle. Les axes de circulation et les espaces publics anciens structurent toujours avec cohérence le cœur du bourg, justifiant l'intégration de ces espaces au sein du PDA.

Les deux monuments historiques ont originellement connu un environnement rural. Seuls les espaces situés à l'est ont conservé cet aspect naturel, il convient de les intégrer dans le PDA.

La basilique ainsi que le prieuré sont les bâtiments les plus anciens, présents sur la commune. Les bâtiments plus récents, situés autour de la place jouxtant les deux monuments historiques, accompagnent harmonieusement les deux édifices, par leur implantation et leur volumétrie. Cet ensemble doit donc être intégré dans le PDA.

La flèche de la basilique, haute de 35 mètres, est très visible dans le grand paysage, qu'il soit urbain ou naturel. Des perspectives remarquables, comme celle de la rue de la gare, et des points de vues filants, comme celui présent tout le long de la rue du Parcours, permettent de nombreuses vues de qualité, qu'il convient d'intégrer dans le PDA.



Basilique Notre Dame, 2014, Flickr - Yann Caradec

## **PLOUDANIEL**

- **Chapelle Saint Éloi**

### Présentation historique

La chapelle est dédiée à Saint Éloi, patron des forgerons et protecteur des chevaux. L'édifice date du XVI<sup>ème</sup> siècle, à l'exception du clocher, construit au XVII<sup>ème</sup> siècle.

La chapelle abrite plusieurs statues anciennes. Les vitraux illustrent la vie de Saint Éloi. La voûte en bois possède de remarquables peintures. La chapelle était le centre d'un pardon, durant lequel les éleveurs du Léon amenaient leurs chevaux.

Elle est inscrite au titre des monuments historiques, le 3 juin 1932.



### Analyse paysagère

La chapelle est implantée sur un petit promontoire, délimité au sud par la vallée de l'Elorn, à l'ouest et à l'est par deux de ses affluents. Le relief est cependant peu marqué.

La relative planéité des lieux, la présence de nombreux bâtiments industriels, d'un petit massif boisé jouxtant la chapelle et enfin la faible hauteur du clocher limitent les vues lointaines sur la chapelle.

Dans le grand paysage, le clocher n'est visible, que depuis la nationale 12 au nord-ouest ou depuis le lieu-dit Mériéven à l'ouest par exemple.



Chapelle depuis la vieille route de Saint-Thonan



Chapelle depuis le giratoire de la départementale 770



Chapelle depuis la départementale 770, vers le nord

### **Chapelle Saint-Eloi Vues proches et vues éloignées**



Chapelle depuis la départementale 770, vers le sud



Chapelle depuis la nationale 12

### Analyse architecturale et urbaine

La chapelle Saint-Éloi a été construite sur l'axe reliant Landerneau à Lesneven, au carrefour d'une route allant de Plouedern à Saint-Thonan. Située dans un environnement rural, elle est à l'écart de toute construction durant plusieurs siècles. Seuls quelques hameaux constitués de bâtiments agricoles sont présents, distants d'environ 500 mètres. Quelques rares bâtiments construits en pierre sont toujours existants. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, quelques constructions apparaissent (R+1+combles).

L'aménagement de la route nationale 12 et la création d'un échangeur au nord de la chapelle ont profondément transformé les abords du bâtiment. Des zones industrielles et artisanales sont créées au nord de la nationale 12 et à l'est de la rue Saint-Éloi. L'aménagement urbain est réalisé, sans prise en compte de la trame viaire ancienne et sans reprendre les logiques d'implantations du bâti préexistant. Le gabarit des voies est dimensionné pour recevoir des véhicules lourds.

Les constructions sont représentatives du bâti des zones artisanales, vastes hangars aux murs et toits couverts de tôles. Leur aspect et leur gabarit sont sans lien avec l'architecture et la taille de la chapelle.

Contrairement aux secteurs situés au nord de la nationale 12 et à l'est de la chapelle, les secteurs situés à l'ouest et au nord-ouest du monument historique ont conservé un aspect rural représentatif de l'environnement ancien de la chapelle.

**Périmètre délimité des abords**

Protection actuelle



Proposition



Justification

Isolée, la chapelle n'a jamais été entourée d'un bâti ancien. Le bâti est récent et une partie des abords de la chapelle est aujourd'hui aménagée en zone d'activité artisanale et industrielle. Ce secteur, essentiellement situé à l'est et au nord de la chapelle, est déconnecté du monument historique, d'un point de vue architectural, urbain et paysager. Les secteurs situés à l'ouest et au nord-ouest du monument ont, eux, conservé un aspect rural, conforme à l'environnement originel de la chapelle et permettant des perspectives lointaines.

Il est donc proposé d'intégrer, dans le périmètre délimité des abords, les espaces naturels et agricoles formant un écrin paysager et offrant des perspectives de qualité et significatives vers la chapelle. Il s'agit du secteur situé à l'ouest de la départementale 770 et au sud de la nationale 12.

En revanche, il est proposé d'exclure du périmètre tous les espaces récemment urbanisés et sans lien avec le monument historique, à savoir les espaces situés au nord de la nationale 12 et à l'est de la départementale 770, à l'exception d'une petite frange nécessaire à la gestion des abords immédiats du monument.

- **Manoir de Trébodennic**

Présentation historique

Le nom de la commune est issu du breton « plou », signifiant paroisse, et de Saint-Daniel. On retrouve des traces anciennes d'occupation humaine, de la Préhistoire à l'Antiquité et au Moyen-Âge. Au Moyen-Âge, quelques familles nobles sont recensées, possédant chacune un manoir.

Sous l'Ancien Régime, la culture du lin se développe. Les commerçants sont nombreux à Ploudaniel, faisant sa richesse. On dénombre ainsi 12 églises et chapelles sur le territoire communal. Une école est créée et les premiers élèves sont hébergés au manoir de Trébodennic.

Mais, avec la fin du commerce du lin vers l'Angleterre et l'Espagne à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, la commune s'appauvrit et son territoire se réduit, avec la création des communes de Saint-Méen et Trémaouézan. L'activité reprendra dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, autour du développement de l'agriculture.

Le château de Trébodennic a été construit en 1584 par Alain de Poulpry, seigneur de Lavengat, archidiacre du Léon et conseiller au parlement de Bretagne. Il ne subsiste du bâtiment d'origine que le corps de logis principal. La façade est de style Renaissance, l'entrée dans le bâtiment s'effectue par une remarquable porte flanquée de deux atlantes et décorée de bas-reliefs. La porte, sculptée et peinte, est datée de 1584. À l'intérieur, une cheminée monumentale de la Renaissance a été conservée.

Le 10 juin 1932, les façades et toitures du château sont inscrites au titre des monuments historiques.



Vues du château de Trébodennic





Vues du château



### Analyse paysagère

La commune de Ploudaniel est implantée sur un petit promontoire, situé à environ 70 mètres d'altitude au nord et à l'est et à 60 mètres d'altitude au sud et à l'ouest.

Le château de Trébodennic est positionné à une altitude de 78 mètres, le point culminant du bourg étant occupé par l'église Saint-Yves, à 80 mètres d'altitude.

Ce relief peu marqué, dans le centre bourg, ne génère pas de grandes perspectives, ni d'ouverture sur le paysage. De plus, la présence d'une masse boisée importante, aux abords du manoir, ne permet pas d'apercevoir l'édifice depuis ses abords.

### Analyse architecturale et urbaine

Le château de Trébodennic est implanté au peu à l'écart du bourg, à environ 370 mètres au sud-est de l'église. Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, l'ensemble du bourg est implanté à l'ouest de la route, menant de Landerneau à Lesneven ; le château est lui à l'est de cette route et entièrement enserré dans un environnement végétal.

Jusqu'au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, le bâti se développe le long de la rue du Général de Gaulle et à l'ouest de celle-ci ; l'environnement du château est alors toujours naturel. À partir des années 1950, l'urbanisation s'étend à l'est de la rue du Général de Gaulle, la commune connaît un étalement urbain. Des lotissements apparaissent aux abords immédiats du château, au nord et à l'ouest. Les espaces naturels ne sont que partiellement conservés à l'est et au sud du monument historique.

Le bourg ne conserve que peu de bâtiments antérieurs au XIX<sup>ème</sup> siècle. Les maisons datant du XIX<sup>ème</sup> siècle sont nombreuses, signe de l'essor de la commune. Avec le XX<sup>ème</sup> siècle, une évolution dans l'urbanisation et le bâti apparaît : les maisons sont implantées en recul de la rue et ne sont plus mitoyennes. Le vocabulaire architectural évolue et tout lien avec l'architecture locale disparaît. C'est un type d'architecture pavillonnaire, qui est maintenant omniprésent sur la commune.

À l'exception du bâti d'ancien Régime, les constructions présentes dans le bourg sont sans lien architectural ou urbain avec le château de Trébodennic.

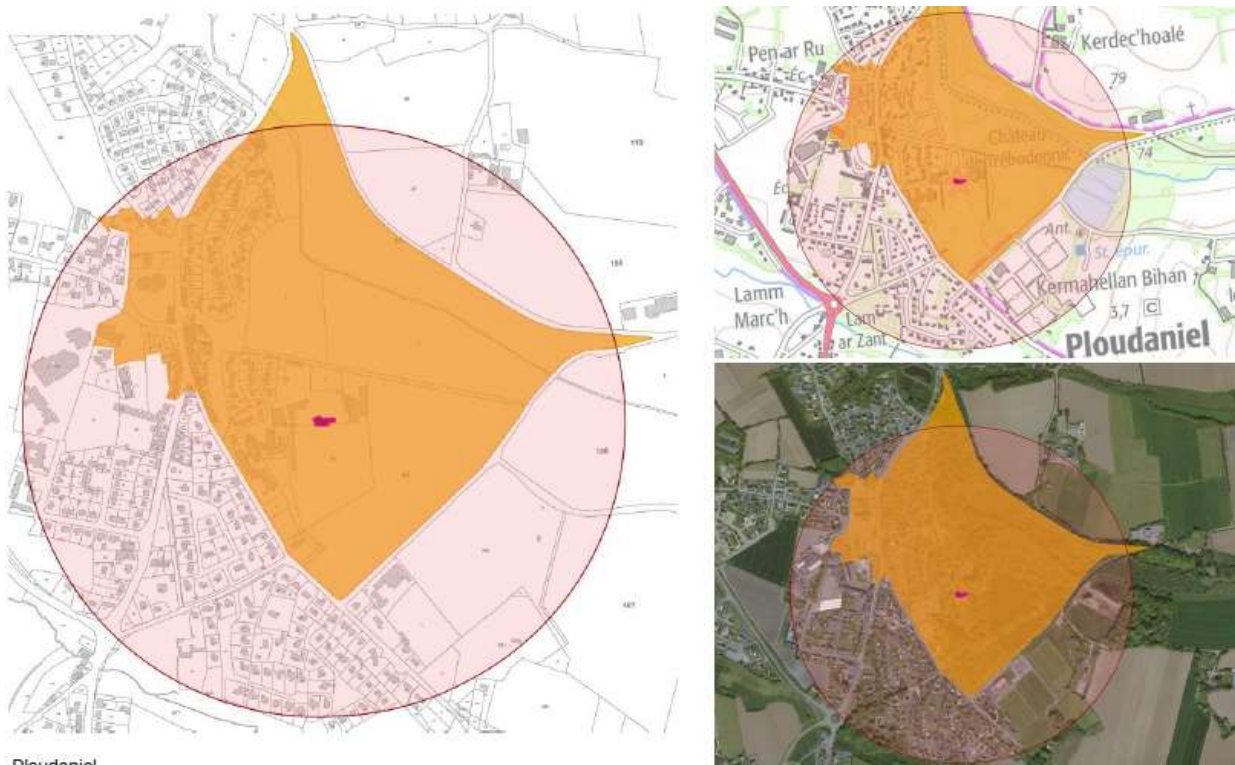
**Périmètre délimité des abords**

Protection actuelle



Protection actuelle du manoir de Trébodénic : périmètre de 500 mètres  
Cadastré – carte IGN – vue aérienne ( <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/> )

Proposition



Ploudaniel  
Manoir de Trébodénic  
Superposition du rayon de 500 mètres et de la proposition de périmètre délimité des abords  
Cadastré – carte IGN – vue aérienne ( <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/> )

Superficie de l'espace protégé :  
Périmètre de 500 mètres : 79 hectares  
Périmètre délimité des abords : 35,5 hectares

Justification

Dans le cœur du bourg de Ploudaniel, quelques bâtiments sont liés au château, par leur ancienneté, leur architecture ou leur typologie. Édifié à l'écart du bourg, jusqu'à récemment, il était intégralement entouré d'un espace naturel. Cet écrin végétal a longtemps créé une zone tampon, entre le développement urbain de la commune et le monument. L'urbanisation s'étend dorénavant en direction du château, les lotissements remplaçant peu à peu les espaces naturels.

En conséquence, il est proposé d'intégrer dans le périmètre délimité des abords, les espaces suivants :

- le centre bourg de la commune, comprenant la mairie (ancien manoir) et la rue du Stade, en raison des liens d'histoire et d'architecture avec le monument historique ;
- tous les espaces naturels ou bâtis, situés aux abords directs du château de Trébodennic, ou ayant un lien historique ou visuel avec lui, à savoir le secteur délimité par les rues du Général de Gaulle, la rue du Stade, la rue Kermahellan Bihan, Le Merdy et Kerdec'hoale Bras.

**PLOUNEOUR-BRIGNOGAN-PLAGES**

- **Phare de Pontusval**

Présentation historique

Le phare de Pontusval est situé sur la commune de Plounéour-Brignogan-Plages. Cette commune est née de la fusion en 2017, des communes de Plounéour-Trez et de Brignogan-Plages.

Sous l'Ancien Régime et au XIX<sup>ème</sup> siècle, les habitants étaient souvent comparés à des pilleurs d'épave, les naufrages étant nombreux dans ce secteur. Bien que des postes de garde et de surveillance aient été installés sur le littoral, il a été décidé pour mettre fin aux naufrages par la construction d'un phare en 1867, signalant l'entrée dans la baie de Brignogan.

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, Brignogan se développe avec la mode des bains de mer. Aujourd'hui, l'industrie touristique est toujours l'un des moteurs de l'économie locale.

La construction du phare de Pontusval a été approuvée par décision ministérielle du 20 décembre 1867. L'édifice a été érigé sur la pointe de Beg-Pol et devait servir de relais entre le phare de l'île Vierge et celui de l'île de Batz. Il se signale de nuit par trois occultations toutes les douze secondes. Dessiné par l'ingénieur Rousseau, le projet reprend le modèle de la maison-phare, associant une tourelle carrée et un petit logis accolé, qui sert d'habitation au gardien et à sa famille. Construit en granit, la tour mesure 18 mètres de haut et la portée du dispositif est d'environ 10 miles. Une nouvelle optique est installée en 1948 et le feu est électrifié en 1951.

Le phare est classé en totalité au titre des monuments historiques, par arrêté en date du 23 mai 2011, à savoir la totalité de la maison-phare (à l'exclusion des bâtiments récents à usage de cuisine et de véranda), ses bâtiments annexes (à l'exclusion de l'abri récent servant de garage) et les murs et terrain d'assiette de son enclos (cadastré A 149).

Analyse paysagère

Le phare de Pontusval est implanté sur le littoral, sur un rocher formant une proéminence dans le paysage. Le relief est peu marqué autour du phare, il est donc visible dans un grand paysage, depuis le littoral et en pleine mer, à plusieurs kilomètres de distance.

À l'intérieur des terres, la tour du phare est peu visible dans le grand paysage. Cependant, dès qu'un petit relief est présent, on aperçoit facilement le monument, comme depuis le hameau de la chapelle Pol.



Vues lointaines vers le Phare depuis le littoral



Vue vers le phare depuis le sémaphore de Brignogan



Vue vers le phare depuis le sémaphore de Brignogan



Vue vers le phare depuis le sémaphore



Localisation des prises de vue



Vue vers le sémaphore depuis le phare



Vue vers le phare depuis la route du Bendin



À l'ouest du phare, la route longe la côte, offrant des vues dégagées sur le littoral. Puis, sur la route du Bendin, un peu avant la plage du Crémiou, le phare apparaît et devient le centre d'un large panorama. Il se détache alors dans le paysage.

À l'opposé, à l'est du phare, est présent le sémaphore. Comme le phare, il est construit sur une avancée rocheuse. Depuis le phare, le sémaphore est le point de mire des vues vers l'est et inversement, depuis le sémaphore, le phare domine le paysage vers l'ouest. Les deux monuments, par leur architecture et leur positionnement, se répondent et séquent le paysage.

#### Analyse architecturale et urbaine

Le phare de Pontusval est implanté dans un secteur originellement dépourvu de construction. Le hameau le plus proche est celui de la Chapelle Pol, situé à 450 mètres au sud-est.

Au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, seules quelques maisons accompagnent la chapelle, au sud. Durant la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, en liaison avec l'essor de la station balnéaire, quelques constructions apparaissent le long du littoral. Dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, des constructions, souvent de type pavillonnaire, se multiplient sur tout le territoire. L'habitat est diffus, il n'y a pas de logique déterminée pour les implantations, ce qui entraîne un important mitage du territoire.



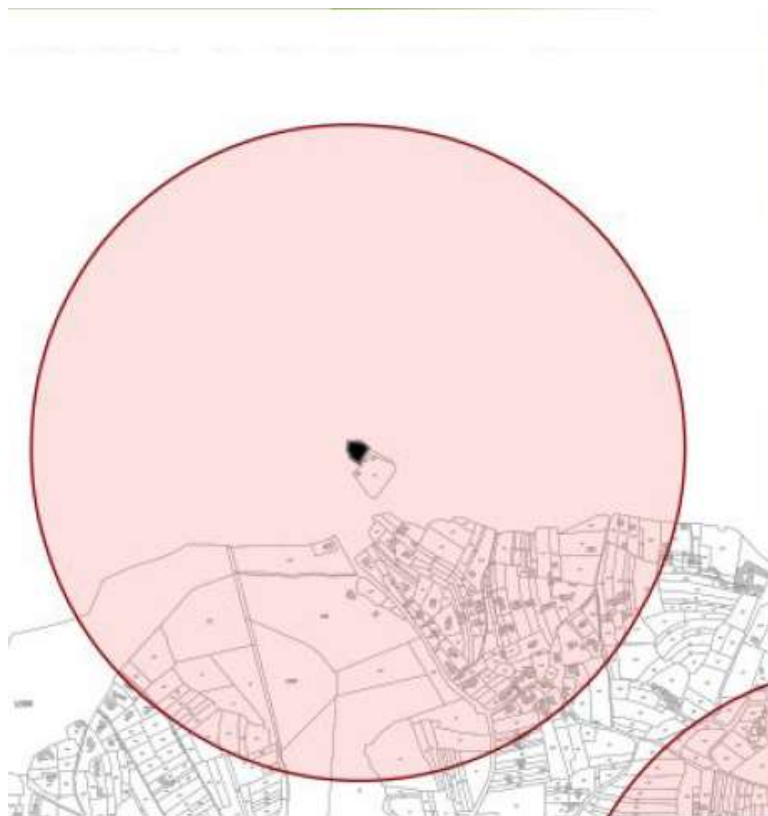
**Le hameau de la chapelle Pol**



**Le bâti aux abords du phare**

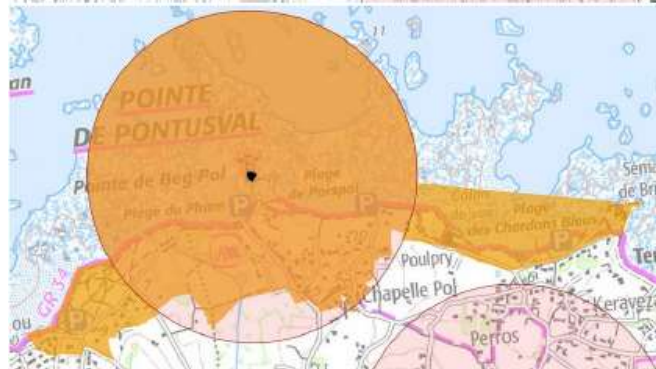
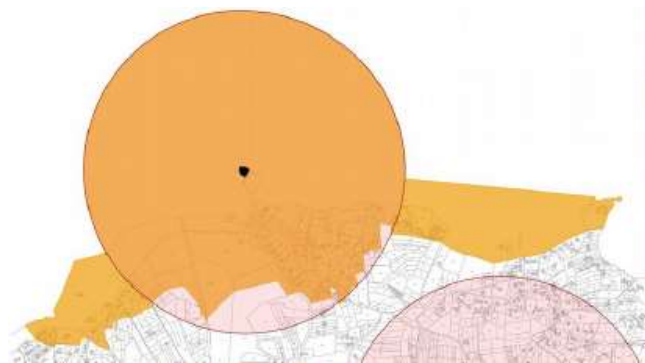
### Périmètre délimité des abords

#### Protection actuelle



Protection actuelle du phare de Pontusval : périmètre de 500 mètres  
Cadastré – carte IGN – vue aérienne ( <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/> )

#### Proposition



Plouneour-Brignogan Plages  
Phare de Pontusval  
Superposition du rayon de 500 mètres et de la proposition de périmètre délimité des abords  
Cadastré – carte IGN – vue aérienne ( <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/> )

Superficie de l'espace protégé :  
Périmètre de 500 mètres : 78,5 hectares  
Périmètre délimité des abords : 97 hectares

Justification

Le phare de Pontusval a été édifié dans un secteur, alors vierge de toute construction, à l'exception des quelques bâtiments, qui composent le hameau de la Chapelle Pol. Un belvédère situé dans le placître de la chapelle permet une vue directe sur le phare, créant un lien visuel entre les deux monuments. Il convient donc d'intégrer l'intégralité de ce hameau dans le périmètre délimité des abords.

Cependant, dans le cas du phare de Pontusval, c'est avant tout la dimension paysagère, qui doit être prise en compte, pour déterminer le nouveau périmètre de protection. Depuis le littoral, le phare est visible à plusieurs kilomètres de distance et il constitue un point de repère dans le paysage. Il est donc proposé d'étendre le périmètre :

- à l'est, au niveau du sémaphore de Brignogan, celui-ci étant implanté sur une avancée rocheuse dans la mer, ce qui permet une vue directe cadrée entre les deux monuments qui se répondent ;
- à l'ouest, au niveau de la route de Crémiou, alors que le paysage s'ouvre largement vers le phare et son environnement naturel.

- **Calvaire de Pont-Ar-Croas**

Présentation historique

Le calvaire de Pont-Ar-Croas a été édifié en 1594, au niveau d'un pont vers lequel convergent plusieurs voies de circulation. En breton, Pont-Ar-Croas signifie le pont de la croix.

Le calvaire a été restauré en 1821. Il est inscrit au titre des monuments historiques depuis le 11 mai 1932.



Photographies  
du calvaire

Analyse paysagère

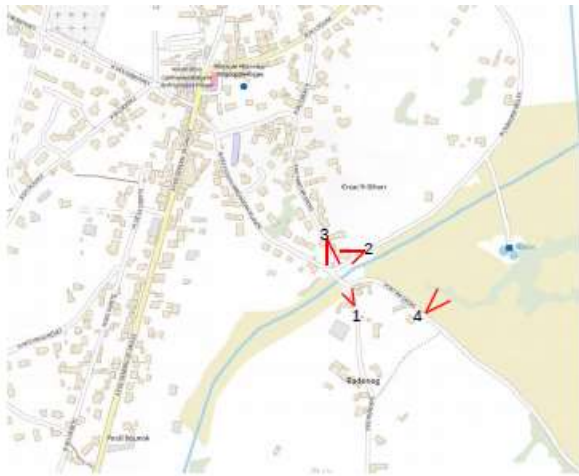
Le calvaire de Pont-Ar-Croas est situé à proximité du littoral. Le relief du secteur est peu marqué.

À l'est, le calvaire était bordé par un vaste espace permettant les entrées d'eau maritime. Ce secteur aujourd'hui poldérisé, comprend des zones humides, des bosquets, des haies et des prairies. Une station d'épuration y est implantée, cachée par la végétation qui la cerne, elle est invisible des alentours.

La lecture des profils altimétriques montre que, depuis le niveau de la mer, à l'est, l'altitude s'élève doucement vers l'ouest. Dans le sens nord-sud, on constate que la croix est située dans un creux formé par un petit cours

d'eau. Un pont était implanté à cet emplacement, pour passer au-dessus de ce cours d'eau relié à la zone humide, d'où le nom du lieu.

Il ressort de ce relief, et de la taille réduite du monument (3 mètres de hauteur), l'absence de vues éloignées depuis ou vers le calvaire. Seules les vues vers l'ouest sont un peu plus ouvertes sur le paysage.



1) Depuis la rue de Radenog



2) Depuis la rue du chanoine Bellec



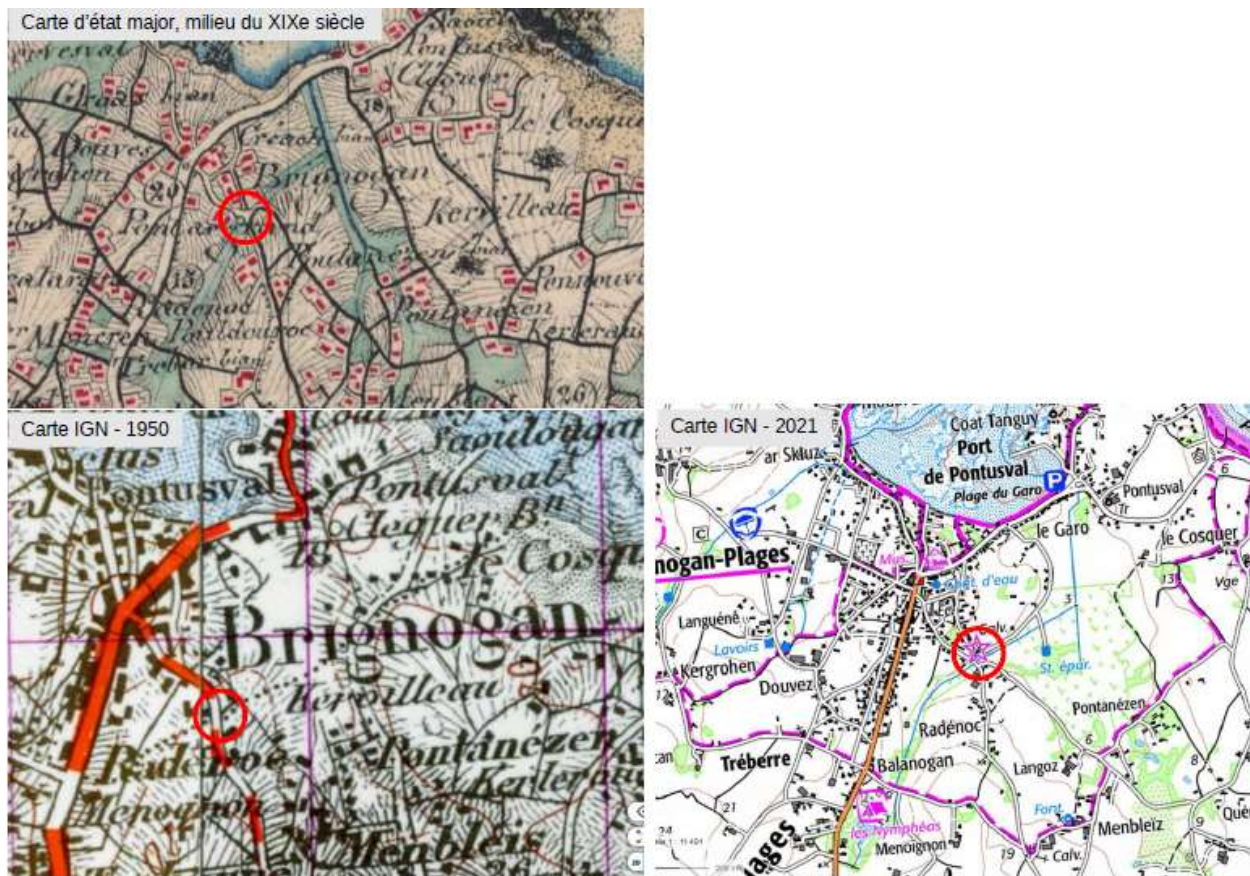
4) Vue sur la zone humide à l'est du calvaire



3) Depuis la rue de Pont-ar-Groas

### Analyse urbaine et architecturale

Le calvaire de Pont-Ar-Croas est situé au niveau d'un pont, vers lequel convergeaient autrefois 4 voies, deux côté aval et deux côté amont. Deux voies représentent les rues principales, la rue des écoles, qui mène vers le bourg de Brignogan, et la rue Radenog, qui conduit vers le bourg de Plounéour-Trez. Les deux autres voies sont formées par la rue du Pont-Ar-Groaz, qui dessert, côté nord, le bourg de Brignogan et, côté sud, traverse la campagne au nord du bourg de Plounéour-Trez. Une cinquième rue a été ajoutée au XX<sup>ème</sup> siècle, la rue du Chanoine, qui rejoint le port de Pontusval, en contournant le bourg de Brignogan par l'est. Toutes ces voies de communication convergent vers le pont et donc vers le calvaire. Alors que le pont n'est plus perceptible dans le paysage, le calvaire est toujours présent et est devenu le marqueur visuel de ce carrefour.



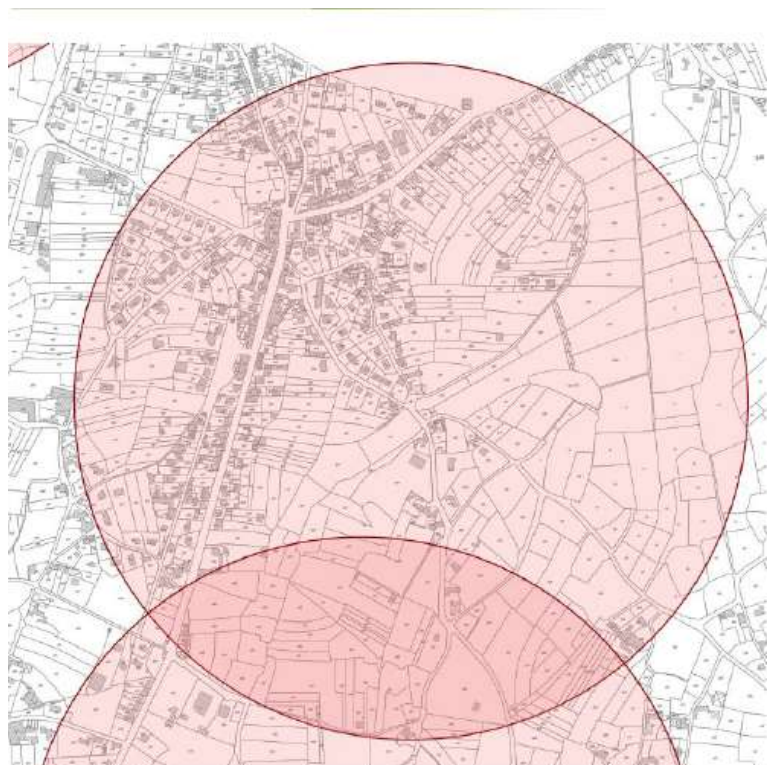
La lecture des cartes, anciennes et récentes, montrent que les abords proches du calvaire sont peu urbanisés, ce qui s’explique sans doute par la difficulté de construire dans une zone humide et inondable. Le bâti ancien est donc peu présent. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, seul un petit groupe de bâtiments est présent au nord du calvaire.

Les abords des voies s’urbanisent lentement au début du XX<sup>ème</sup> siècle, puis de manière plus marquée, à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle et au début du XXI<sup>ème</sup> siècle. Cette urbanisation est plus dense au nord du pont, il s’agit surtout d’habitat pavillonnaire. Au sud du pont, les constructions sont plus rares et dominées par de vastes hangars agricoles, construits en tôle.



## Périmètre délimité des abords

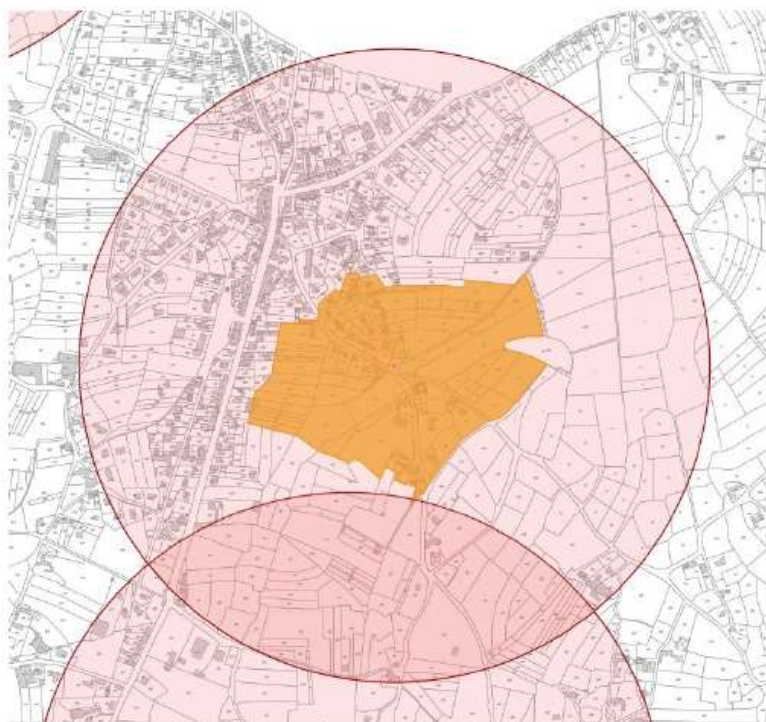
### Protection actuelle



Protection actuelle du calvaire : périmètre de 500 mètres  
Cadastre – carte IGN – vue aérienne ( <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/> )



### Proposition



Plounéour-Brignogan-Plages  
Calvaire  
Superposition du rayon de 500 mètres et de la proposition de périmètre délimité des abords  
Cadastre – carte IGN – vue aérienne ( <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/> )



Superficie de l'espace protégé :  
Périmètre de 500 mètres : 78,5 hectares  
Périmètre délimité des abords : 11 hectares

### Justification

Dans le cas du calvaire de Pont-Ar-Croas, édifié à la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle, il y a peu de bâti antérieur au XIX<sup>ème</sup> siècle, excepté au nord du calvaire.

La topographie du secteur et la faible hauteur du monument historique ne permettent pas des vues lointaines vers et depuis le calvaire. Aucune vue vers le monument n'est possible à plus de 150 mètres de distance. Cette distance est également celle qui, au regard de la configuration des lieux, correspond aux espaces directement liés au monument historique et nécessaires à sa mise en valeur.

Aussi, il est proposé de réduire l'espace protégé entourant le calvaire, en prenant en compte les premières vues vers le calvaire depuis les 5 voies de communication, qui convergent vers lui, ainsi que les espaces visuellement dégagés vers l'est et l'ouest.

### Délibérations des communes concernées

- **LE FOLGOËT** : avis favorable, après délibération du conseil municipal en date du 24 mai 2023, au PDA relatif à la basilique Notre Dame et l'ancien prieuré.
- **LESNEVEN** : avis favorable, après délibération du conseil municipal en date du 11 mai 2023, au PDA relatif au clocher de l'église Saint-Michel.
- **PLOUNEOUR-BRIGNOGAN-PLAGES** : avis favorable, après délibération du conseil municipal en date du 21 juin 2023, aux PDA relatifs au phare de Pontusval et au calvaire de Pont-Ar-Groas.
- **PLOUDANIEL** : avis favorable, après délibération du conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, aux PDA relatifs à la Chapelle Saint Éloi et au château de Trébodennic.
- **PLOUEDERN** : avis favorable, après délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2023, au PDA relatif à la Chapelle Saint Éloi.

### Délibération du Conseil Communautaire de la CLCL

La Communauté Lesneven Côte des Légendes a émis un avis favorable, lors de la délibération du Conseil Communautaire en date 5 juillet 2023, au projet de création de périmètres délimités des abords pour les 6 monuments historiques concernés.

## 4 Abrogation de la carte communale de Lanarvily

### ➤ **Le 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 dispose d'une carte communale et 2 sont soumises au RNU.

La CLCL est compétente pour le PLU, le document d'urbanisme 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. Le PLUiH 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.

## 5 Composition du dossier

N°		
001		PIECES PREVUES A L'ARTICLE R.123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT
002		DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
003		ARRÊTÉ D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE UNIQUE
004		AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
005		AVIS DE PARUTION DANS LA PRESSE
		<b>PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL</b>
<b>I</b>		<b>PIÈCES DE LA PROCÉDURE</b>
	<b>A</b>	<b>Extraits des registres des délibérations</b>
	A1	PRESCRIPTION D'ÉLABORATION DU PLUIH - CLCL
	A2	DÉLIBÉRATION PRENANT ACTE DU DÉBAT SUR LE PADD – CLCL
	A3	DÉLIBÉRATION PRENANT ACTE DU DÉBAT SUR LE PADD – COMMUNES
	A4	1ER ARRÊT DU PLUI ET BILAN DE LA CONCERTATION – CLC
	A5	2ÈME ARRÊT DU PLUI ET BILAN DE LA CONCERTATION – CLCL
	<b>B</b>	<b>Bilan de la concertation</b>
	<b>C</b>	<b>Note explicative de présentation du projet PLUiH</b>
	<b>D</b>	<b>Avis</b>
	D1	AVIS DES COMMUNES DE LA COMMUNAUTÉ LESNEVEN CÔTE DES LÉGENDES
	D2	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES (dont MRAe)
	D3	OBSERVATIONS SUR LES AVIS
<b>II</b>		<b>PIÈCES DU PLUIH</b>
	<b>1</b>	<b>Rapport de présentation</b>
	1.1	Tome 1 Diagnostic territorial-État initial de l'environnement
	1.2	Tome 2 Compatibilité avec les documents supra-communaux Choix retenus pour établir le PADD Justification du dispositif réglementaire et du POA
	1.3	Tome 3 Expertise environnementale- Modalité d'évaluation- Résumé non technique
	Annexes	Référentiel foncier
		Liste STECAL et activités isolées
		EBC CDNPS
		Note méthodologique atlas des risques littoraux
		Inventaires des zones humides par communes
		Inventaire du bâti agricole par communes
	<b>2</b>	<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD</b>
	<b>3</b>	<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>
	3.a	OAP Sectorielles
	3.b	OAP Thématiques
	<b>4</b>	<b>Programme d'Orientations et d'Actions</b>
	<b>5</b>	<b>RÈGLEMENT</b>
	5.a	Règlement écrit
		Annexe 1 liste des plantes vasculaires invasives
		Annexe 2 Charte de coloration applicable sur les communes de Kerlouan et du Folgoët
	5.b	Règlement graphique cartes par communes au 1/5000
		Thématique TVBN 1 et 2 1/20000
	5.c	Liste des emplacements réservés



5.d	Liste des changements de destination
<b>6</b>	<b>ANNEXES</b>
6.a	Servitudes d'utilité publique
6.b	Droit de préemption
6.c	Risques
6.d	Zones archéologiques
6.e	Annexes sanitaires
6.f	Zonage eaux usées et pluviales
6.g	Réseau eau potable, eaux usées et pluviales
6.h	Etudes loi Barnier
6.i	Périmètre des ZAC
6.j	Classement sonores infrastructures terrestres
6.k	Carte bruit stratégique des infrastructures routières
6.l	Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Brest Guipavas
6.m	Annexes communales
	<b>PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)</b>
A	Dossier de création des PDA
B	Délibération des communes concernées
C	Délibération relative à l'avis sur les PDA
	<b>ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LANARVILY</b>
A	Note explicative
B	Document graphique

## 6 Déroulement de l'enquête

### 6.1 Phase préalable à l'enquête

#### 6.1.1 Désignation de la commission d'enquête

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.

#### 6.1.2 Réunions avec le maître d'ouvrage

Le 5 décembre 2023, une réunion est organisée à la CLCL, avec Monsieur Victor BARDON, responsable aménagement territoire à la communauté de communes en vue de la préparation de l'enquête. La collectivité avait envisagé de démarrer l'enquête vers le 27 décembre 2023, durant les vacances scolaires, afin de prendre en compte les habitants des résidences secondaires présents durant cette période.

Les contraintes d'édition, d'affichage et de préparation, conduisent la commission à proposer de décaler les dates du 29 janvier au 1<sup>er</sup> mars 2024, avec un temps sur la période des vacances d'hiver.

Après étude des éléments du dossier, il s'avère que la demande d'examen au cas-par-cas par la MRAE, concernant la mise à jour des zonages d'assainissement, n'a pas été faite. En accord avec les services de la CLCL, l'enquête sur les zonages d'assainissement est retirée de l'enquête unique.

Les permanences sont prévues dans les 8 communes les plus importantes de la communauté, à Lanarvilly et à la Communauté de communes, siège de l'enquête. Les dates sont fixées ainsi :

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

### 6.1.3 Rédactions arrêté et avis d'enquête

Après divers échanges avec le service aménagement de la CLCL, concernant la rédaction de l'arrêté et de l'avis d'enquête, l'arrêté prescrivant l'enquête unique et les modalités de celle-ci est publié le 8 janvier 2024. Il est annexé au présent rapport.

### 6.1.4 Présentation du projet

Le 9 janvier 2024, le projet de PLUi-H est présenté à la commission par messieurs Raphaël RAPIN, vice-président de la communauté de communes en charge de l'urbanisme et Victor BARDON, responsable aménagement.

### 6.1.5 Visite sur place

La commission a profité des différentes permanences pour se rendre sur des lieux du territoire, évoqués lors des permanences et plus particulièrement le 29 mars 2024 lors d'une réunion de commission.

### 6.1.6 Publicité de l'enquête

#### ➤ Presse

Le premier avis d'enquête est publié le 10 janvier 2024 dans le télégramme et Ouest France et le second avis le 1<sup>er</sup> février 2024.

Articles

Le 18 janvier 2024, un article informatif sur l'enquête unique est paru dans les pages locales de Ouest-France et Le Télégramme de Brest.

#### ➤ Affichage

L'affichage a été réalisé dans 88 lieux stratégiques du territoire, les 14 mairies entrées de bourg, écoles, grandes surfaces.

De plus, sur proposition de la commission d'enquête, 800 flyers informant des dates des permanences de l'enquête sont distribués dans les mairies et les boulangeries.

### 6.1.7 Paraphe des dossiers et registres, information des secrétaires de mairie.

Le 26 janvier 2024 les 10 dossiers sont paraphés, les 10 registres cotés et les dossiers sont remis au personnel des mairies, convoqué à la communauté de communes pour une réunion d'information sur la marche à suivre durant l'enquête, mise à disposition du dossier, transmission des observations recueillies au siège de l'enquête, contrôle du dossier.

## 6.2 Phase d'enquête publique

### 6.2.1 Déroulement des permanences

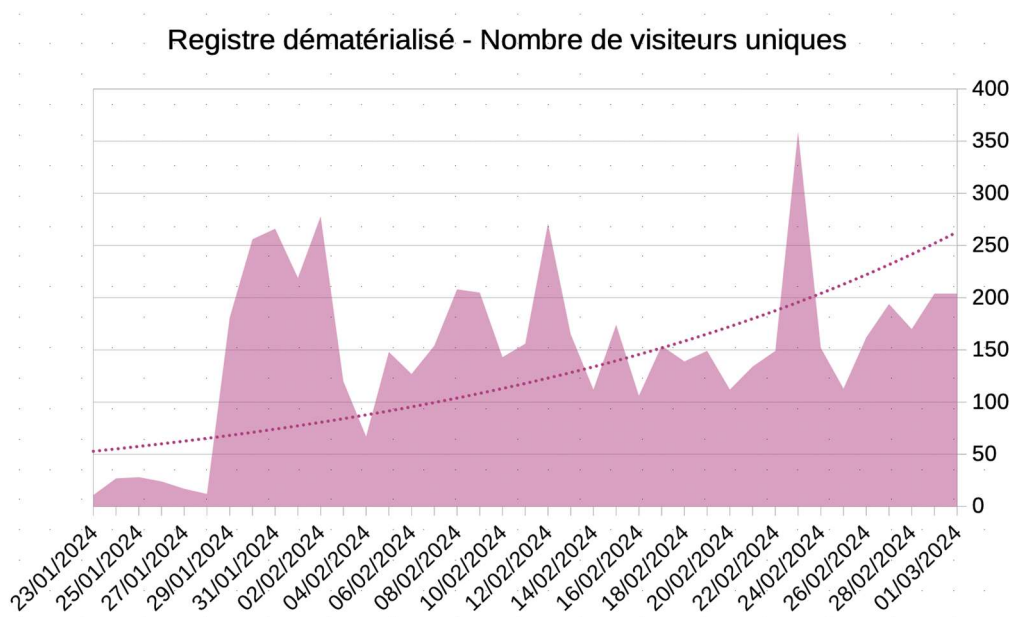
La commission d'enquête a tenu 23 permanences, réparties dans 10 lieux du territoire. Elle a reçu 286 personnes et 85 personnes se sont déplacées hors permanences, pour consulter le dossier ou déposer une observation.

La fréquentation des permanences a été variable suivant les lieux. Cependant, même lors des permanences à forte fréquentation, les conditions matérielles ont permis, aux membres présents de la commission, d'écouter et de renseigner le public.

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	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	
<b>SOUS-TOTAL</b>			<b>286</b>	<b>63</b>	<b>52</b>	<b>138</b>
<b>Nombre de contributions</b>				<b>253</b>		

De nombreuses personnes ont consulté le dossier sur internet et ont téléchargé des documents.

Visites sur le registre dématérialisé :



### 6.2.2 Clôture de l'enquête

Le 1<sup>er</sup> mars 2024 à 16h, à l'issue de la dernière permanence, le registre d'enquête de CLCL a été clos et les 9 autres registres fermés. L'enquête est close et le registre dématérialisé automatiquement clôturé.

Les 9 autres registres des autres lieux de permanence, sont collectés avec leurs pièces annexes par les commissaires enquêteurs et clôturés par la présidente de la commission.

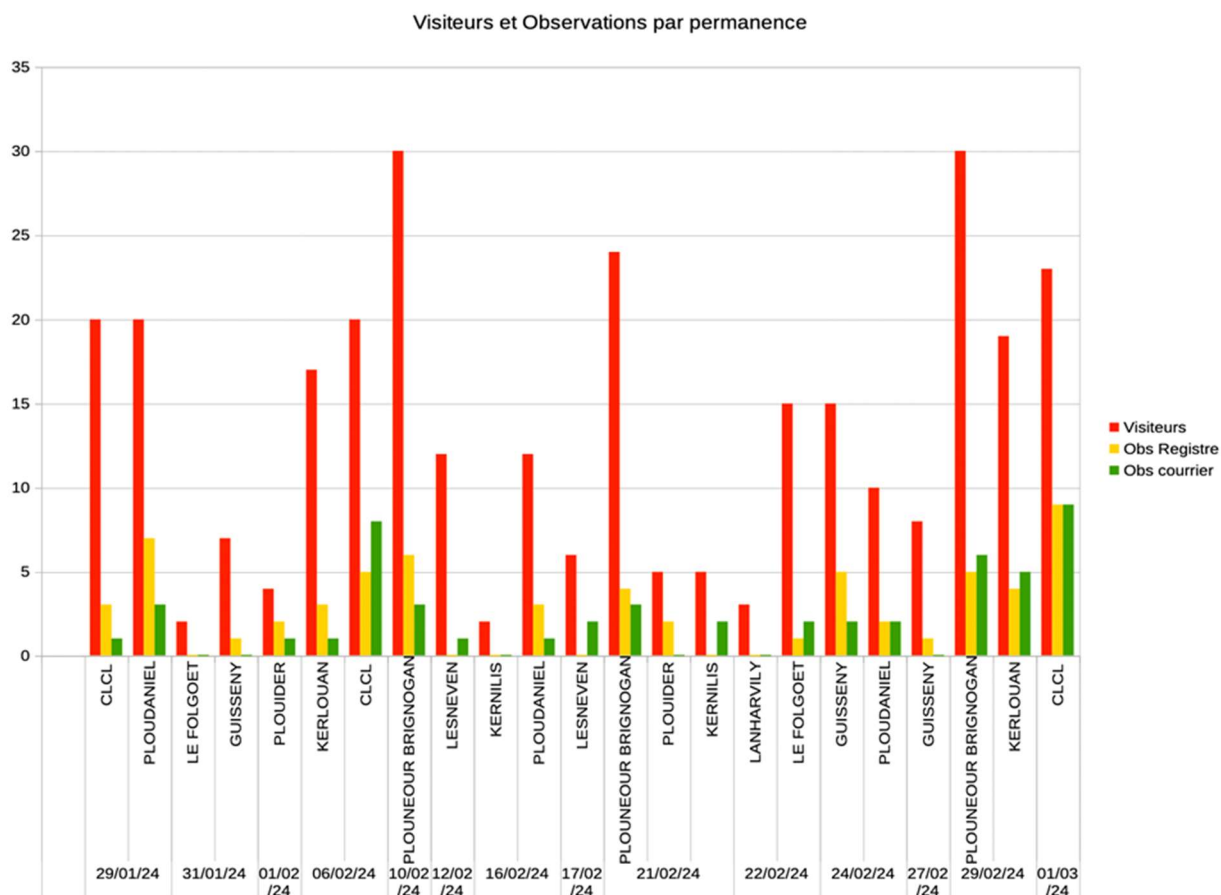
## 6.3 Phase à l'issue de l'enquête

### 6.3.1 Bilan comptable des observations

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

63 dans les registres, 52 en courriers déposés en permanence, ou reçus par voie postale, 138 sur le registre dématérialisé.

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



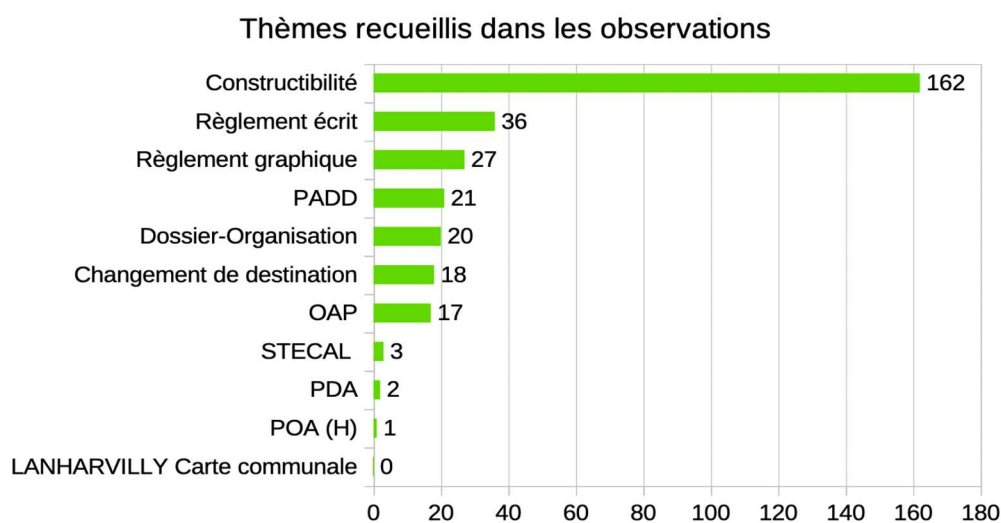
Il y a parmi ces observations quelques doublons, certains contributeurs ayant à la fois déposé leurs observations par mail ou sur le registre, puis les ayant ensuite renvoyées ou complétées.

Nous n’avons enregistré aucune observation concernant la commune de Kernoues.

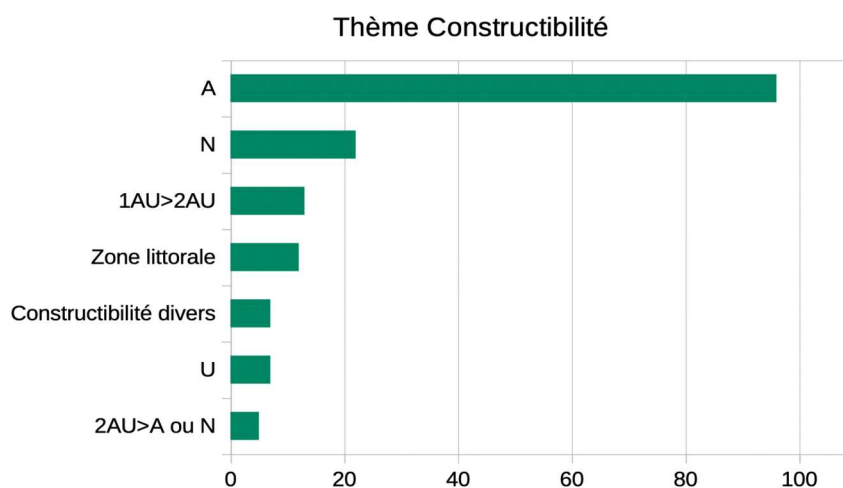
Code	Commune concernée par l'observation	Nombre d'observations recueillies
**TC*	***Toutes communes***	31
CLCL	CLCL	0
LESN	LESNEVEN	16
LEFOL	LE FOLGOET	21
GUIS	GUISSENY	16
KERLO	KERLOUAN	39
KERNI	KERNILIS	2
PLOUD	PLAUDANIEL	35
PLOUI	PLOUIDER	11
PLOUN	PLAUNEOUR BRIGNOGAN	110
LANAR	LANHARVILY	1
STFRE	ST FREGANT	4
STME	ST MEEN	5
TREGA	TREGARANTEC	1
KERNO	KERNOUES	0
GOULV	GOULVEN	19

### 6.3.2 Synthèse par thèmes

La commission d'enquête a classé les observations selon les thématiques les plus souvent abordées :



Dans le thème Constructibilité, c'est la constructibilité en zone Agricole, qui a suscité le plus d'observations :



### 6.3.3 Procès-verbal de synthèse de l'enquête

Le 13 mars 2024, le procès-verbal de synthèse est remis au siège de la communauté de Communes de Lesneven Côte des Légendes, par la présidente de la commission, en présence de Messieurs Rapin, vice-président, et Bardon, responsable aménagement territoire en charge du dossier. Monsieur Rouat, membre de la commission, était également présent, ainsi qu'une personne du bureau d'étude et Madame Vittoz en visio conférence.

Le procès-verbal comprend un courrier récapitulatif de l'enquête, les observations reprises dans 2 tableaux, un tableau général des synthèses des observations et un tableau par thèmes retenus par la commission, ainsi que les questions que la commission a souhaité poser, compte tenu à la fois des observations recueillies et de l'ensemble des éléments du dossier soumis à l'enquête, dans le cadre de la rédaction de son rapport et de ses conclusions.

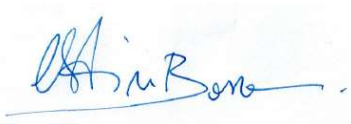
#### 6.3.4 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est adressé à la présidente par courriel le 2 avril 2024 et est annexé à ce rapport.

Fin de la partie 1 du rapport

Fait à Lesneven, le 10 avril 2024

Christine BOSSE

Handwritten signature of Christine Bosse in blue ink.

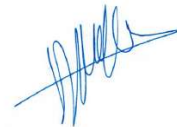
Présidente de la commission

Patrice ROUAT

Handwritten signature of Patrice Rouat in blue ink.

membre titulaire

Béatrice VITTOZ

Handwritten signature of Béatrice Vittoz in blue ink.

membre titulaire