Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-212900773-20251211-CM2507002-DE

Date de mise en ligne :

Guissény
Gwiseni
Finistère
Pen-Ar-Bed
Tél / Pellg : 02 98 25 61 07

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE GUISSÉNY N°CM/25-07002

Date d'envoi de la convocation : 5 décembre 2025

Nombre de membres en exercice	= 12
Présents	= 10
Votants	= 12

RÉUNION DU 11 DECEMBRE 2025

PLUi-H – Modification n°1

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUH à Guissény

L'an deux mille vingt-cinq, le onze décembre à dix-huit-heures-trente, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, en séance publique, sous la présidence de Raphaël RAPIN, Maire.

Étaient présents : Jean-Louis BONDU, Herveline CABON, Mickaël CONQ, Renée GALL, Laurence GUÉRINET, Gérard LE GUEN, Maud LE QUÉRÉ, Joël PASCOËT, Raphaël RAPIN, Jean-Yves ROUDAUT, formant la majorité des membres en exercice.

Excusés et représentés : Marie-Michelle LORGERÉ et Jérémy JAFFRÈS donnant respectivement procuration à Herveline CABON et Gérard LE GUEN.

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du conseil, conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales. Madame Renée GALL a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Laurence GUERINET rejoint la réunion à 19H02 et participe au vote.

EXPOSE DES MOTIFS

Monsieur Jean-Louis BONDU, adjoint au Maire, explique que la Communauté Lesneven Côte des Légendes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil communautaire du 19 juin 2024.

Le présent projet de délibération a pour objet de valider la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH « Entrée de ville sud » située à Guissény et d'une superficie de 1,75 hectare, avant passage en conseil communautaire. Cette évolution sera réalisée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi-H.

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-212900773-20251211-CM2507002-DE

complémentaire à l'offre présente sur le pôle Lesneven/Le Folgoët et répondant aux attentes des habitants des pôles d'appuis et des communes situées à proximité ».

La création de cet équipement participera ainsi à garantir un niveau de service adéquat et à renforcer la qualité de vie pour tous.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH permet de mobiliser un foncier plus facilement mobilisable et pertinent pour implanter un équipement public d'envergure, difficile à réaliser dans le tissu déjà urbanisé.

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

Il s'agit donc d'assurer à la Commune la possibilité de jouer son rôle de pôle d'appui, en lien avec les objectifs de production de logements fixés dans le PLUi-H. Outre le soutien au développement démographique, l'ouverture à l'urbanisation vise à contrer le renchérissement du coût du foncier. La pression foncière est, en effet, importante sur la commune, rendant notamment difficile l'accession à la propriété des jeunes ménages, maillon indispensable à la vitalité de la Commune et du territoire. À ce titre, la programmation du secteur intégrera une part de création de logements locatifs sociaux et d'accession à la propriété aidée. Cela répond à plusieurs orientations du PADD, et notamment : « Assurer une production suffisante de logements locatifs sociaux ».

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

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

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

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

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

Au PLUi-H en vigueur, 5 zones 1AUH à vocation principale d'habitat ont été délimitées, couvrant une surface totale de 3,9 hectares. Ces 5 zones 1AUH font actuellement l'objet d'opérations, pour un total de 24 lots restants à commercialiser, à savoir :

- Rue Théodore Botrel (0,85 hectare) : les 13 lots du projet sont commercialisés, 8 habitations sont construites et 3 permis de construire sont en cours de réalisation ;
- Rue des Quatre Vents (0,275 hectare) : absence de projet actuellement sur le site ;
- Impasse du Pays Pagan (0,23 hectare) : projet de 4 lots libres (viabilisation du secteur en cours) ;
- MECHOU AN AOD (0,60 hectare) : projet de 16 lots, 8 habitations construites et 8 lots restants à commercialiser ;
- Route du CURNIC Sud (1,50 hectare + 0,75 hectare réservé à des équipements et services) : lotissement communal de 21 lots, 4 permis de construire sont en cours de réalisation, 2 permis en cours d'instruction, 2 lots réservés à la création de logements sociaux (2 X 8 logements – programmation 2026), 1 compromis signé et 12 lots restants à commercialiser.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-212900773-20251211-CM2507002-DE

Date de mise en ligne :

Au regard du rythme de construction moyen sur la période récente (10 logements neufs/an) et de l'objectif du PLUi-H (12 logements neufs/an), cela correspond à une offre pour les 2 prochaines années. Au regard des délais de procédure et d'aménagement, l'urbanisation de la zone 2AUH « Entrée de ville sud » permettra de maintenir une offre dans la durée.

Une zone 1AUH de 0,45 hectare (rue Jacques Cartier) est encore disponible. Cette zone ne peut pas répondre au projet souhaité par la collectivité. Sa superficie inférieure à 5000 m² n'est pas adaptée au projet de la MARPA. Au contraire, la zone 2AUH « Entrée de ville sud » offre une plus grande flexibilité pour le développement du projet souhaité, tout en permettant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Faisabilité opérationnelle d'un projet sur la zone 2AUH « Entrée de ville sud » :

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

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

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

L'aménagement de ce secteur nécessite ainsi une réflexion d'ensemble en termes d'accessibilités et de desserte, d'intégration paysagère et patrimoniale, de prise en compte de l'environnement et de réflexion sur les formes urbaines. À ce titre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle sera produite dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-H.

Monsieur Jean-Louis BONDU, rapporteur entendu.

DÉLIBÉRATION

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, par 12 voix pour,

Article 1 : Valide les justificatifs d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH au Sud-Ouest de « l'entrée du bourg », le long de la route de Plouguerneau.

À Guissény, le 11 décembre 2025
Pour extrait conforme au registre,

Le maire,
Raphaël RAPIN

MAIRIE DE GUISSENY 29880

La secrétaire de séance,
Renée GALL