Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 029-242900793-20251217-CC_147_2025-DE

Communauté Lesneven Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DELIBERATION N° CC/147/2025
Séance du 17/12/2025

Membres en exercice : 40
- **Présents : 32**
- **Votants : 39**
- **Quorum atteint**

Date d'affichage de la convocation : 11/12/2025

Le 17 décembre 2025 à 18 h 00, le conseil communautaire – dûment convoqué le 11 décembre 2025 – s'est réuni en session ordinaire à la salle du conseil de l'hôtel communautaire de Lesneven, sous la présidence de Claudie BALCON, Présidente.

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

Secrétaire de séance : Guy LOAEC

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 029-242900793-20251217-CC_147_2025-DE

URBANISME : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU A GUISSENY

La Communauté Lesneven Côte des Légendes dispose d'un Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire du 19 juin 2024.

Cette délibération a pour objet de justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH « Entrée de ville sud » située à Guissény et d'une superficie de 1,75 hectares. Cette évolution sera réalisée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUiH.

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 (création d'hébergements à destination des personnes âgées).

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

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

La création de cet équipement participera ainsi à garantir un niveau de service adéquat et à renforcer la qualité de vie pour tous. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH permet de mobiliser un foncier pertinent pour implanter un équipement 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),

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 029-242900793-20251217-CC_147_2025-DE

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 PLUiH 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 PLUiH. Outre le soutien au développement démographique, l'ouverture à l'urbanisation vise à contrer le renchérissement du coût du foncier, dans la continuité de la programmation urbaine réalisé sur le lotissement Noguel 2. La pression foncière est, en effet, importante sur la commune, rendant notamment difficile l'accession à la propriété des jeunes ménages, maillon indispensable à la vitalité de la commune et du territoire. À ce titre, la programmation du secteur intégrera une part de création de logements locatifs sociaux et d'accession à la propriété aidée. Cela répond à plusieurs orientations du PADD, et notamment : *« Assurer une production suffisante de logements locatifs sociaux » ; « [Orienter] la production des nouveaux logements en faveur des résidences principales dans les communes littorales [...] ».*

<u>Des capacités d'urbanisation existantes peu opérationnelles dans les zones urbaines</u>

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

La commune n'a pas la maîtrise foncière des parcelles concernées. Leur urbanisation se fait au « coup par coup », selon la volonté des propriétaires. Malgré les actions menées par l'intercommunalité et la commune, les initiatives individuelles des propriétaires dans la densification du tissu existant ont été faibles ces dernières années. Depuis l'approbation du PLUiH, 5 projets d'habitat individuel ont été recensés sur les secteurs de densification spontanée identifiés sur la commune de Guissény. La collectivité a mis en place une majoration de la taxe foncière sur les terrains constructibles non 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.

<u>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</u>

Au PLUiH en vigueur, 5 zones 1AUH à vocation principale d'habitat ont été délimitées, couvrant une surface totale de 3,9 hectares dont 4 zones font actuellement l'objet d'une opération, 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 ;
- ***Impasse du pays Pagan (0,23 hectare) :*** projet de 4 lots libres (viabilisation du secteur en cours) ;
- ***Route du Curnic Nord (0,60 hectare) :*** projet de 11 lots, 3 habitations construites et 8 lots restants à commercialiser ;

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 029-242900793-20251217-CC_147_2025-DE

- ***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 lots 12 lots restants à commercialiser
- ***Rue des Quatre Vents (0,275 hectare)***: absence de projet actuellement sur le site ;

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

Une zone 1AUH de 0,45 hectare (rue Jacques Cartier) est encore disponible. Cette zone ne peut pas répondre au projet souhaité par la collectivité. Sa superficie inférieure à 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.

<u>Faisabilité opérationnelle d'un projet sur la zone 2AUH « Entrée de ville sud »</u>

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

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

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

L'aménagement de ce secteur a nécessité 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 PLUiH.

Si le conseil communautaire est favorable, la modification n°1 du PLUiH pourra être engagée par arrêté de la Présidente.

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 029-242900793-20251217-CC_147_2025-DE

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44,

Vu la délibération du conseil communautaire CC/67/24 en date du 19 juin 2024 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat,

Vu l'avis du conseil municipal de la commune de Guissény en date du 11/12/2025,

Vu l'exposé ci-dessus démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à l'entrée du bourg de Guissény répond aux objectifs de développement durable et de développement de la Commune.

Il est proposé au conseil communautaire de :

- **valider la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune de Guissény et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,**
- **autoriser la Présidente, ou son représentant, à signer tout document relatif à ce dossier.**

<u>Décision</u> : approbation à l'unanimité

Pour extrait conforme,

La Présidente
Claudie BALCON

Claudie BALCON
Signature numérique de Claudie BALCON
Date : 2025.12.19 13:55:59 +01'00'