



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne
sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat (PLUiH)
de la Communauté Lesneven Côte des Légendes (CLCL)**

n° 011155/KK AC PLU

Avis conforme rendu
en application du 2^{ème} alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne dont les membres suivants (Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégialement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent dossier ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2^{ème} alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 modifié portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023, 22 février 2024 et 10 avril 2025 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 21 décembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 011155/KK AC PLU relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, reçue de ladite communauté de communes le 24 décembre 2025 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 16 février 2026 ;

Rappelant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n°2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes Communauté Lesneven Côte des Légendes (CLCL) qui vise à :

- ouvrir à l'urbanisation une zone 2 AUh de 1,74 ha pour construire un équipement de type maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie (MARPA) et environ 30 logements sur la commune littorale de Guissény et créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante ;
- créer une OAP « rue de Plouguerneau » sur un secteur de 2 300 m² en centre-bourg de Guissény ;
- adapter à la marge le périmètre de deux OAP, OAP du Penquer et du lotissement des forges, à Kerlouan ;
- sur le secteur du Manoir de Lescoat en zone NI à Lanarvily :
 - permettre le changement de destination des deux bâtiments identifiés d'intérêt patrimonial ;
 - autoriser sous conditions la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
 - modifier les conditions pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » ;
- changer le zonage de NI « zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs » à Ns « zone naturelle à protéger au regard de la protection et de la sauvegarde des sites et des paysages du littoral » sur un secteur d'1,7 ha classé en site Natura 2000 (secteur des Polders) à Guissény ;
- changer le zonage de Ae « zone d'activité économique située dans l'espace agricole » en A « zone agricole à protéger » de deux secteurs suite à la cessation d'activité d'un restaurant au lieu-dit Kergoff à Kernouës et d'une activité de réception au lieu-dit Rouspouldic à Plouider et identifier les deux bâtiments concernés comme susceptibles de changer de destination ;
- modifier la liste des changements de destination portant le nombre total de bâtiments identifiés à 164 au lieu de 159 ;
- protéger un « Toull al ludu » (trou aux cendres) comme élément du petit patrimoine à Plounéour-Brignogan-Plages ;
- changer le zonage d'un secteur accueillant une maison d'habitation de UL à UHd à Plounéour-Brignogan-Plages (correction d'erreur matérielle) ;
- clarifier les dispositions réglementaires relatives aux annexes, en supprimant la notion de « non accolées » dans le règlement écrit ;
- autoriser sous conditions la sous-destination « bureau » au sein des zones UE et 1AUE pour les zones d'activités de Mescoden-Sant Alar, du Parcou et du Kerno-Parco ;
- intégrer une règle relative à la hauteur des extensions en zone N, règle similaire à celle existante en zone A ;
- supprimer la possibilité de remplacement des *mobil-homes* au sein des zones NI pour les communes soumises à la loi littoral ;
- permettre les dérogations relatives aux distances d'implantation pour les extensions dont l'habitation ne respecte pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans le règlement ;

Considérant les caractéristiques du territoire de CLCL :

- communauté de communes comportant 14 communes et accueillant 27 619 habitants (Insee 2022) sur une superficie de 203 km² ;
- disposant d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) approuvé le 19 janvier 2024¹ ;

¹ [Avis de la MRAe Bretagne du 19 octobre 2023 relatif à l'élaboration du PLUiH de la CLCL \(29\).](#)

- compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Brest approuvé en 2018, en cours de révision², dont le futur document d'orientation et d'objectifs (DOO) prescrit une limitation de l'étalement urbain et une gestion économe du foncier, prévoit une production « très prioritaire » de petits logements (T1 à T3) et demande de garantir la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- disposant de cinq sites Natura 2000, dont quatre zones spéciales de conservation (ZSC) et une zone de protection spéciale (ZPS), de sept zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et une ZNIEFF de type II ;

Considérant que le projet de PLUiH se base sur un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de + 0,45 % par an nettement supérieur à celui constaté sur la période 2016-2022 (+ 0,1 %) ;

Considérant que la commune littorale de Guissény présente un TCAM de - 0,2 % sur la période 2016-2022 et que le taux de résidences secondaires y atteint 29 % en 2022 ;

Considérant que le dossier ne présente aucun état des lieux détaillé (nombre, localisation, typologie, etc.) des logements ou hébergements, produits ou en cours depuis l'approbation du PLUiH, que ce soit à l'échelle communale ou intercommunale ;

Considérant que quatre des cinq secteurs 1AUh de la commune de Guissény, couvrant une surface totale de près de 4 ha, sont d'ores et déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation alors que la commune perd des habitants depuis plus d'une décennie ;

Considérant que la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation un secteur agricole d'une surface d'1,75 ha est insuffisamment injustifiée et mérite notamment d'être interrogée à une échelle supra-communale ;

Considérant, plus généralement, que les densités minimales imposées au sein des OAP sectorielles du PLUiH (18 à 25 logements/ha), correspondent à un modèle de maisons individuelles, déjà prépondérant, et ne répondent pas aux besoins identifiés (petits logements) ;

Rappelant que, dans son avis sur le projet de PLUiH, l'Ae relevait le manque de justification de « l'importance du projet de développement » et « une production de logements disproportionnée au regard de l'accueil de population » et recommandait notamment de « rechercher des moyens pour maîtriser l'évolution du taux de résidences secondaires en communes littorales » ;

Rappelant que l'article L.151-14-1³ du code de l'urbanisme permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement à usage de résidence principale afin de limiter la production de résidences secondaires ;

Considérant que la modification permet, au sein du secteur NI du manoir de Lescoat à Lanarvily, des changements de destination de deux bâtiments, actuellement à usage d'habitation, et autorise une extension de l'existant à hauteur de 50 % de l'emprise au sol à destination des « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et aussi de 30% de l'emprise au sol, sans limitation de surface de plancher, à destination d'« hébergement hôtelier et touristique » ;

Considérant que le manoir de Lescoat s'inscrit au sein d'un secteur constitutif de la trame verte et bleue du PLUiH, dans une zone arborée, à proximité d'un cours d'eau et de ses zones humides associées, constituant une zone de continuité régionale majeure pour les mammifères et les chauves-souris, d'après les données du groupe mammalogique breton ;

Considérant que les incidences sur l'environnement des possibilités d'extension offertes par la modification n°1 méritent d'être étudiées plus finement au regard des sensibilités environnementales avérées du secteur ;

Considérant le caractère mineur des autres évolutions envisagées dans le cadre de la modification, dont les incidences sur l'environnement peuvent être considérées comme non significatives ;

² [Avis de la MRAe Bretagne du 22 mai 2025 relatif à la révision du SCoT du Pays de Brest \(29\).](#)

³ Loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024.

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes Communauté Lesneven Côte des Légendes (CLCL) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la Communauté Lesneven Côte des Légendes rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également mis en ligne sur le portail de l'évaluation environnementale.

Fait à Rennes, le 17 février 2026

Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Jean-Pierre Guellec