



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

Note explicative de synthèse (complément)

Approbation du PLUi-h en Conseil
Communautaire

Séance du 1^{er} juillet 2026



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1- LE PLUI, QU'EST-CE QUE C'EST ?	3
> Composition du dossier de PLUi-H	4
> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	5
2- LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE	6
➤ La prescription	6
> Rappel des modalités de la charte de gouvernance	6
> Rappel des modalités de la concertation	7
> Premier débat sur le PADD et arrêt	7
> Deuxième débat sur le PADD et arrêt	8
> La consultation des communes et des Personnes Publiques Associées	8
☐ Consultation des communes	8
☐ Consultation des Personnes Publiques Associées	9
> L'enquête publique unique	10
☐ Déroulement de l'enquête	10
☐ Conclusions et avis de la commission d'enquête	12
3- SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE DES AVIS JOINTS AU DOSSIER D'ENQUETE, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA COMMISSION D'ENQUETE	13
> Consultation des communes	13
> Consultation des Personnes Publiques Associées	15
> Synthèse de la prise en compte des réserves et recommandations de la commission d'enquête	16
4- MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE PLUI-H	18

1- LE PLUi, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de l'intercommunalité, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les PLU intercommunaux ont été instaurés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il permet de mettre en cohérence les politiques sectorielles en exprimant la solidarité entre les communes.

Un PLUi-H tient également lieu de Programme Local de l'Habitat. Le PLUiH, poursuit les mêmes objectifs qu'un PLH (art. L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Il ouvre les mêmes droits que le PLH et emporte les mêmes obligations : répondre aux besoins en logement des populations déjà en place et à venir, permettre le droit au logement et à l'hébergement, assurer la mixité sociale par le développement équilibré des offres en logements et hébergement entre les communes du territoire et entre les quartiers, ...

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :



> Composition du dossier de PLUi-H

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article L.151-2), le projet de PLUi-H comprend :

- Un rapport de présentation comprenant notamment un diagnostic, un état initial de l'environnement, la justification des choix retenus et une évaluation environnementale. Il se compose ainsi de 3 tomes.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire,
- Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) portant sur les questions d'habitat,
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déclinées en :
 - OAP sectorielles pour l'ensemble des zones 1AU et certaines zone U à enjeux,
 - OAP thématiques : Qualité des opérations et insertion paysagère, Densification de l'habitat et Trame Verte et bleue,
- Un règlement, écrit et graphique, qui délimite les différentes zones du territoire et définit les règles qui s'y appliquent,
- Les annexes,
- Les pièces de procédure.

Il est précisé que les documents suivants seront annexés à la convocation pour le conseil d'agglomération du 1^{er} juillet 2026 :

- l'intégralité du dossier du PLUi soumis à approbation et toutes ses annexes,
- le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,
- des tableaux présentant la synthèse des remarques formulées lors de l'enquête publique, des avis des PPA et des communes avec justification de leur prise en compte ou non dans le projet de PLUi en vue de son approbation.

L'intégralité du dossier de PLUi est à disposition des conseillers communautaires au siège de Haut-Léon Communauté, au service Aménagement du territoire, aux heures et jours habituels d'ouverture. Il sera consultable également lors de la séance du conseil communautaire.

Les conseillers communautaires peuvent solliciter des informations complémentaires sur le fondement de l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales afin de disposer d'une information suffisante.

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD est la clef de voûte du dossier de PLUi. Il est le document stratégique et politique du PLUi, il définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées.

Construire une vision communautaire du Haut-Léon a nécessité d'identifier les grands enjeux d'aménagement et de préservation : baisse démographique, vieillissement de la population, fragilisation des pôles urbains, ont été identifiés comme pouvant fragiliser le territoire. Néanmoins des opportunités s'offrent également au Haut-Léon : un cadre de vie naturel attractif, la présence de pôles d'emplois et d'activités économiques endogènes, des centres-bourgs et centres-villes dotés de commerces et services à la population...

Le projet a ainsi été construit autour de 3 idées clés :

- ✓ L'ATTRACTIVITE : afin de retrouver une dynamique démographique et une capacité d'accueil pour les entreprises.
- ✓ LE CADRE DE VIE : maritime et rural, il constitue un atout pour les habitants et pour l'attractivité du territoire.
- ✓ COMPLEMENTARITE et EQUILIBRE : territoire rural et maritime, organisé autour de deux bassins de vie, souhait de maintenir un développement mesuré de chaque commune.

Le PADD s'organise autour de 3 axes.

AXE 1 : Le cadre de vie support d'une nouvelle attractivité.

Cet axe vise à valoriser le cadre de vie comme support du développement territorial. Il se décline sous forme d'objectifs visant à préserver les paysages, les espaces naturels, les continuités écologiques (à travers la notion de Trame Verte et Bleue) et le patrimoine bâti. Il définit l'armature urbaine du territoire constituée de pôles urbains, pôles relais et communes de proximité, et l'importance donnée aux centralités. Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont en adéquation avec les comptes fonciers octroyés par le SCOT du pays de Morlaix pour les périodes 2021-2030 et 2031-2040. Les objectifs de densité, d'optimisation du foncier sont présentés, comme la volonté d'inscrire le territoire dans une transition écologique permettant de prendre en compte les enjeux liés au changement climatique : capacité du territoire à gérer la ressource en eau et les risques littoraux de submersion marine et d'érosion côtière.

AXE 2 : Une attractivité résidentielle à affirmer.

A partir du scénario démographique retenu de 0,10% de croissance annuelle, les objectifs de production de logements, d'amélioration de la qualité et de diversification du parc de logements sont définis. Cette production doit être notamment orientée vers les besoins identifiés, liés au vieillissement des ménages, à l'accession à la propriété des jeunes ménages, notamment sur le littoral, au développement du parc locatif, social ou privé. L'accent est mis également sur la réalisation de quartiers où il faut 'bon vivre' avec une attention à la qualité paysagère et urbaine, la réalisation d'espace collectif, la gestion alternative des eaux pluviales.

AXE 3 : HLC, territoire d'excellence économique à valoriser.

Le développement économique, essentiel à l'attractivité du territoire, sera renforcé dans ses composantes traditionnelles reposant sur les richesses intrinsèques du territoire (agricole, maritime, innovation liée aux biotechnologies, touristique, santé). Le territoire doit proposer des

possibilités d'accueil renouvelées pour les entreprises : offre en ZAE, bureaux, espaces de travail partagé... en mettant l'accent sur l'optimisation du foncier et du bâti existant. L'économie de 'proximité' doit être valorisée, en valorisant notamment le rôle économique des centres-bourgs et centres-villes, en favorisant les commerces de proximité.

2- LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE

➤ La prescription

Par arrêté en date du 27/03/2017, Haut-Léon Communauté est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et documents en tenant lieu.

Cette volonté de prendre la compétence 'planification' avait plusieurs objectifs :

- ✓ affirmer l'identité du Haut-Léon au sein du Pays de Morlaix, pour un territoire innovant, durable et vivant.
- ✓ rendre cohérent l'ensemble des missions portées par la Communauté : aménagement, déplacement, habitat, gestion de l'eau, des déchets, de l'énergie, protection et mise en valeur des patrimoines naturels et bâti, assainissement...
- ✓ adopter une vision prospective et à s'adapter aux besoins du territoire dans un contexte fortement évolutif (modes de vie, développement du numérique, évolutions du monde économique, enjeux climatiques...).

Par délibération CC/2018/40/N63 en date du 18/04/2018, Haut-Léon Communauté a ainsi décidé de prescrire l'élaboration d'un PLUi-H afin de concrétiser cette volonté politique. Cette dernière a également défini les modalités de concertation. Concomitamment à cette délibération, Haut-Léon Communauté a défini les modalités de collaboration avec les communes et autres acteurs dans la délibération CC2018/04/N64 qui avait elle-même été précédée d'une présentation au sein de la conférence des maires qui s'est tenue le 11/04/2018.

> Rappel des modalités de la charte de gouvernance

Pour mémoire, par délibération CC/2018/04/N64, les élus de la communauté de communes ont défini les modalités de la collaboration avec les communes de la façon suivante :

- assurer la représentation de chaque commune tout au long de la démarche
- impliquer les élus municipaux
- donner un rôle important aux conseils municipaux

La traduction concrète de ces modalités est présentée dans une Charte de Gouvernance.

Ces modalités ont été mises en œuvre et ont permis un travail étroit et partenarial entre Haut-Léon Communauté et les communes. Différents COPIL, élargis aux référents PLUi-H, groupes de travail thématiques dans le cadre de l'élaboration du diagnostic et du PADD ou encore rencontres communales dans le cadre de la traduction règlementaire (OAP, règlement, capacité de

densification, ...) ont permis un travail étroit et partenarial entre la HLC, les communes et le bureau d'études qui nous a accompagné sur l'ensemble de la procédure.

Ce travail collaboratif avec les communes, à travers la mobilisation importante des élus au sein des instances de travail a permis une participation et une appropriation du projet. De nombreuses réunions ayant mobilisées les élus ont été organisées durant l'élaboration du PLUi-H que ce soit de manière collective (COPIL, groupes de travail) ou avec chaque commune de manière individuelle.

En parallèle, différents temps de travail ont associé les Personnes Publiques Associées que ce soit autour du partage du diagnostic, des orientations du PADD ou de la traduction réglementaire. Outre ces réunions spécifiques avec les Personnes Publiques Associées, ces dernières ont également été invitées à certaines réunions de travail relatives au PADD notamment. Le monde agricole fut également associé lors de la réalisation du diagnostic agricole, travail en lien avec les communes du territoire.

> Rappel des modalités de la concertation

Pour mémoire, par délibération CC/2018/04/N63 en date du 18/04/2023 prescrivant l'élaboration du PLUi-H, le conseil communautaire a défini les modalités de la concertation conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Les modalités suivantes ont ainsi été définies afin de permettre au public à la fois de partager les éléments de diagnostic, l'informer de l'avancée de la procédure mais également de lui permettre de formuler des observations et remarques.

L'ensemble de ces modalités ont été mises en œuvre et ont permis d'informer la population de l'avancée de la procédure, de partager le diagnostic du territoire, les informer sur les grandes orientations du PADD et de la traduction réglementaire de ce projet de territoire. Cette dernière leur a également permis d'apporter leur contribution ou porter à connaissance leur demande individuelle. Il apparaît, au vu de cette concertation, qu'il n'y a pas de remise en cause des grands principes et des dispositions réglementaires prévus dans le projet de PLUi-H et présentés lors de ces différents temps de concertation.

> Premier débat sur le PADD et arrêt

Un débat concernant les grandes orientations du PADD a été réalisé au sein du Conseil communautaire le 31 mars 2021, et au sein des différents conseils municipaux précédemment à cette date.

Le projet de PLUi-H a été arrêté et le bilan de la concertation tiré par délibération du Conseil Communautaire en date du 15/11/2023. Le projet a ensuite été transmis pour avis aux communes, personnes publiques associées et associations agréées pour l'environnement en ayant fait la demande.

Par courrier en date du 22/03/2024, le préfet a rendu un avis défavorable, avec un mois de retard. Au regard de cet avis, les élus du bureau communautaire ont décidé par délibération en date du 12/06/2024 de revoir le projet afin de mettre en compatibilité avec la loi Climat et résilience d'août 2021 et avec le SCOT du pays de Morlaix dont l'élaboration avait été prescrite le 07/07/2022.

> Deuxième débat sur le PADD et arrêté

Un second débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu en séance du conseil communautaire du 19/03/2025, après débat dans les conseils municipaux. Le Conseil Communautaire a de nouveau arrêté le projet de PLUi-H et tiré le bilan de la concertation avec la population par délibération en date du 18/06/2025.

> La consultation des communes et des Personnes Publiques Associées

L'arrêt du projet a alors ouvert une phase de consultation pour recueillir l'avis des communes membres de Haut-Léon Communauté, des personnes publiques associées (PPA) et autres organismes.

Conformément aux dispositions des articles L.153-15, L.153-16, L.153-17, L.132-13, R.153- 4, et R.153-5 du code de l'urbanisme et de l'article L.581-14-1 du code de l'environnement, le projet de PLUi arrêté a été soumis pour avis avant l'enquête publique :

- aux communes membres ;
- aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,
- aux personnes publiques et organismes consultés à leur demande en application des articles L.153-17, L.132-13 et R.153-4 du code de l'urbanisme,
- à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui se prononce sur les STECAL et les règles concernant les annexes et extensions d'habitations en zone A en application à L.151-12,13 et L. 153-17 du code de l'urbanisme
- et à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS).

Ainsi, durant les 3 mois de consultation des PPA, de la MRAE, de la CDPENAF et de la CDNPS et communes, ceux-ci ont adressé leur avis sur le projet arrêté.

■ Consultation des communes

Concernant les communes, les 14 communes ont formulé un avis par délibération de leur conseil municipal dans le délai imparti :

- 2 communes ont exprimé un avis favorable ;
- 11 communes ont exprimé un avis favorable avec des observations, remarques, adaptations ou demandes de précisions ;
- 3 communes ont exprimé un avis défavorable.

Les remarques exprimées par les communes ont concerné les sujets suivants :

- Sur le règlement graphique (zonage) : demande de modifications et d'ajustement de zonages ou de prescriptions graphiques sur des secteurs expressément identifiés.

- Autres demandes : modification d'OAP, modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Les avis défavorables des communes ont portés sur les sujets suivants :

- La commune de Cléder a émis un avis défavorable sur la délimitation des espaces proches du rivage.
- La commune de l'Ile de Batz demande, en vertu du droit à la différenciation de la loi 3DS, un maintien des zones U et AU existantes au PLU communal.
- La commune de Santec a émis un avis défavorable sur le règlement et les OAP la concernant.

Trois communes ayant formulé un avis défavorable, le Conseil Communautaire a de nouveau arrêté le projet de PLUi-H, dans les mêmes termes, à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés le 20/10/2025, en application de l'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme. Ce ré-arrêt n'a pas nécessité de nouvelle consultation des services.

La délibération du projet de PLUi arrêté une deuxième fois, identique sur le fond et la forme, a été transmis aux mêmes personnes publiques et autres organismes ayant été associées ou consultées pour information.

■ Consultation des Personnes Publiques Associées

- **L'Etat a émis** un avis favorable sous réserve de compléter la justification :
 - de la trajectoire démographique, de la production de logements, de la consommation d'ENAF, de la stratégie économique
 - de l'application de la loi Littoral : bande des 100 m, enveloppes urbaines, campings, coupures d'urbanisation, espaces remarquables (estuaire de l'Horn), capacité d'accueil, qui doit être scrupuleusement respectée dans un rapport de compatibilité avec le SCOT du Pays de Morlaix
 - d'une meilleure prise en compte des capacités du territoire concernant la ressource en eau : justification des capacités de traitement des eaux usées, des eaux pluviales, de l'eau potable.
- **La Région** n'a pas émis d'avis mais incite la collectivité à prendre en compte les objectifs du SRADDET concernant la réduction de la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF).
- **La Chambre d'Agriculture (CA)** a émis un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques concernant les changements de destination, notamment à destination artisanale et le reclassement de secteurs classés en zone Naturelle en zone Agricole, la protection de certains linéaires de haies les chemins de randonnée ;
- **La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)** a émis un avis favorable en émettant plusieurs remarques : souhait d'évolution du règlement des zones portuaires (Uip), un classement à court terme de la zone 1AUip de Blosson ; regret sur l'absence de développement commercial pour certaines communes ;

- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)** a émis un avis favorable avec des réserves concernant le PADD qui autorise l'extension des zones commerciales dans un contexte de sur-offre structurelle du commerce de périphérie ; et sur le règlement des zones Ui/1AUi demandant à le clarifier pour favoriser l'implantation des activités artisanales ;
- **La MRAE** considère que si le projet de PLUi a évolué dans le sens d'une meilleure prise en compte de la limitation de l'artificialisation des sols, les besoins doivent encore être justifiés et recommande de compléter le projet de PLUiH et son évaluation environnementale, en intégrant une véritable réflexion de la diminution de la consommation et de l'artificialisation des sols naturels, agricoles et forestiers, et en se fondant sur des choix justifiés et cohérents
- **La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** a émis un avis favorable sous réserve d'évolution du règlement des habitations en zone AL et NL, de suppression de bâtis pouvant changer de destination en fonction de la doctrine départementale définies et de compléments de justification à apporter sur les STECAL ;
- **La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)** a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses demandes de classement de certains boisements en EBC, et d'EBC à supprimer sur des zones humides ou des secteurs concernés par des servitudes liées à des infrastructures techniques ;
- **Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)** a émis un courrier d'observations sur les réglementations concernant les boisements à corriger dans l'état initial de l'environnement ;
- **La SNCF** a émis un avis favorable avec des remarques pour la prise en compte des infrastructures ferroviaires ;
- **Morlaix Communauté** a indiqué n'avoir aucune observations à formuler.
- **L'Association des Amis des Chemins de Ronde (ACR29)** a indiqué souhaité s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique.

> L'enquête publique unique

Le projet d'élaboration du PLUi-H et l'abrogation de trois cartes communales ont été présentés en enquête publique unique.

■ Déroulement de l'enquête

Par arrêté 2025/PAT/04 du 02/12/2025, Monsieur le Président de Haut-Léon Communauté a ouvert et précisé les conditions d'organisation de l'enquête publique unique portant sur le projet de PLUi auquel ont été annexés l'ensemble des avis recueillis, ainsi que l'abrogation de trois cartes communales (Mespaul, Lanhouarneau, Tréflaouénan).

Le Tribunal Administratif de Rennes a désigné, par décision du 3 novembre 2025, une commission d'enquête composée de M. Jean-Baptiste Gailliègue (Président) et de M. Claude Bail et M. Jérôme Vassal (membres).

L'enquête publique s'est déroulée du 6 janvier 2026 à 9h00 au 4 février 2026 à 17h00, soit une durée de 30 jours consécutifs..

Dans le respect de l'arrêté du Président précité, le public a été informé, par l'insertion d'un avis d'enquête publique dans deux journaux, par affichage au siège de Haut-Léon Communauté et en mairies des 14 communes membres, sur 72 panneaux apposés sur l'espace public répartis dans les 14 communes membres, ainsi que sur les sites internet de Haut-Léon Communauté et sur le site du « Registre dématérialisé » préalablement et durant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique était constitué des pièces du projet de PLUi tel qu'arrêté le 18 juin 2025 puis sous une forme identique le 20 octobre 2025 et des pièces administratives requises (dont le bilan de la concertation, l'avis des 14 communes, de la MRAE, de la CDNPS et de la CDPENAF, des personnes publiques associées).

Pendant toute la durée de l'enquête, ce dossier était consultable en version numérique sur internet (sur le site du registre dématérialisé spécialement conçu pour cette enquête et sur le site internet de Haut-Léon Communauté), ainsi qu'en version papier et numérique (sur un poste informatique à disposition du public) au siège de Haut-Léon Communauté et dans les mairies lieux d'enquête (Cléder, Ile de Batz, Roscoff, Plouescat) aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

La Commission d'enquête a tenu 14 permanences, réparties sur 5 lieux d'enquête : au siège de Haut-Léon Communauté et dans les Mairies de Cléder, Ile de Batz, Roscoff, Plouescat.

Le public a pu formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition dans les 5 lieux d'enquête rappelés ci-dessus. Il a pu également envoyer un courrier par voie postale à l'attention du Président de la Commission d'enquête, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible.

Pendant la durée de l'enquête publique, 265 contributions ont été émises.

Elles émanent majoritairement de particuliers demandant un changement de zonage (132 observations).

Certains sujets ont néanmoins recueilli beaucoup de remarques à l'occasion de cette enquête :

- avenir de la voie ferrée Morlaix-Roscoff ;
- projet de parc éolien en mer ;
- protection paysagère et du patrimoine.

La synthèse des observations du public est disponible en annexe à la délibération.

■ Conclusions et avis de la commission d'enquête

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête a remis un procès-verbal de synthèse le 17 février 2026. Les services de Haut-Léon Communauté ont souhaité disposer d'un délai supplémentaire de 15 jours maximum afin d'apporter des réponses au procès-verbal. Aussi, la commission d'enquête a adressé une demande de prorogation de délai pour la remise du rapport et des conclusions le 17 février 2026, demande acceptée 18 février 2026. La commission d'enquête a reçu le mémoire en réponse de Haut-Léon Communauté le 16 mars 2026. Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ont été rendus le 25 mars 2026.

Dans son rapport et ses conclusions, la commission d'enquête considère ainsi que le projet de PLUi répond globalement aux engagements du PADD. La commission d'enquête a formulé un certain nombre d'observations, d'ajouts ou de précisions qui, si ces mises à jour ne modifient pas le projet ou ses dispositions règlementaires, nécessitent néanmoins une réponse.

La commission d'enquête considère ainsi que le projet requiert des modifications qui par leur nature et leur étendue, nécessitent la mise en place de réserves.

En conséquence la commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de PLUi, assorti des réserves suivantes :

- ✓ Que la description des OAP sectorielles soit systématiquement complétée et précisée, pour y mentionner clairement (dans les présentations écrites et graphiques) la présence éventuelle de zones humides ou autres contraintes de milieu à préserver et l'organisation spatiale attendue pour l'aménagement de la zone ;
- ✓ Qu'un échéancier des projets d'urbanisation soit proposé pour être compatible avec la réalisation effective des travaux de renforcement et de sécurisation des capacités de distribution d'eau potable et de gestion et traitement des eaux pluviales et des eaux usées.

Elle a également formulé les 2 recommandations suivantes :

- ✓ rester attentif à toutes évolutions rapides potentielles des conditions démographique, économique ou naturelle susceptibles de remettre en question certaines programmations du projet ;
- ✓ rester engagé dans le suivi et l'évaluation des grands projets de remise en route de la voie ferrée Morlaix-Roscoff et d'implantation d'un champs d'éoliennes en mer.

3- SYNTHÈSE DE LA PRISE EN COMPTE DES AVIS JOINTS AU DOSSIER D'ENQUÊTE, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

> Consultation des communes

Communes	Avis	Décision
Cléder	Défavorable Le tracé des Espaces Proches du Rivage est pénalisant	Le tracé des EPR est celui défini au SCOT du Pays de Morlaix avec lequel le PLUi doit être compatible. Le tracé est revu dans le secteur de Roz ar Bargued (en deçà des 1500 m, absence de covisibilité)
Ile de Batz	Défavorable En vertu du droit à la différenciation de la loi 3DS, demande de maintien des zones U et AU existantes au PLU	La loi Littoral et la loi Climat s'appliquent sur l'ensemble du territoire, pas de dérogation possible.
Lanhouarnau	Favorable ; demande de classement à CT de la zone OAP_03	Demande de classement à court terme de la zone OAP_03 compensée par un reclassement à long terme de l'OAP_01.
Mespaul	Favorable sans observations	
Plouénan	Favorable ; demande de classement à CT de la zone OAP_03	Modification échancier non acceptée au regard de la consommation passée
Plouescat	Favorable ; demande classement à CT des zones OAP_02 et OAP_05 ; demande de classement en zone 1AUE de CT au sud de la médiathèque pour besoins du collège	Demande de classement à court terme de la zone OAP_01 nord compensée par un reclassement à long terme de l'OAP_01 centre ; maintien classement long terme de l'OAP_02 au regard de la consommation passée. Classement 1AUE sud médiathèque accepté (avec échancier court terme/long terme)
Plougoulm	Favorable ; zone NLenr sur le site de Keranveyer	Parcelles déjà classées NLenr car ayant bénéficié d'une dérogation ministérielle pour projet de centrale photovoltaïque en commune littorale
Plounévez-Lochrist	Favorable sans observations	

Roscoff	Favorable ; demande de classement en zone UE sur la parcelle AB 586 pour projet de maison de santé ; Inversion de l'échéancier : OAP_02 = CT ; OAP-03 = LT ; Modification classement OAP_08 : zone 2AUE LT et OAP_09 : 1AUE CT	Acceptée (pas de modification de la consommation d'espace) Acceptée (PA en cours sur OAP_02) Acceptée : zone 2AUE/1AUE (= équipement collectif et service public)
Saint-Pol de Léon	Favorable ; demande de classement à CT de l'OAP_02 ; classement CT de la zone de 2AU _i de Kerglaz ; révision de la limite des EPR sur le secteur de Trégondern	Modification échéancier non acceptée au regard de la consommation passée Classement 1AU _i de la ZAE de Kerglaz (partie sud) : la dérogation au recul loi Barnier nécessitera une modification du PLUi EPR : maintien car co-visibilité et moins de 1500 mètres du rivage
Santec	Défavorable sur le règlement et les OAP	Non acceptée
Sibiril	Favorable ; demande de classement à CT de l'OAP_03	Non acceptée : discontinuité > classement 2AU
Tréflaouéan	Favorable ; demande de classement LT de l'OAP_01	Acceptée
Tréfléz	Favorable ; demande d'étendre zone de diversité commerciale sur l'entreprise de vente de plants ; tracé de la zone UE à corriger	Acceptée

> Consultation des Personnes Publiques Associées

PPA	Avis	Décision
Etat	Justification de la trajectoire démographique, de la production de logements, de la consommation d'ENAF, de la stratégie économique Application de la loi Littoral : bande des 100 m, enveloppes urbaines, campings, coupures d'urbanisation, espaces remarquables (estuaire de l'Horn), capacité d'accueil Ressources en eau : justification des capacités de traitement des Eaux Usées, des Eaux Pluviales, de l'Eau Potable	✓ Rapport de présentation : justification des choix complétée ✓ Suppression zone U dans les 100 m (Roscoff, St Pol, Plouescat), extension NLS sur estuaire de l'Horn ✓ Rapport de présentation : justification des choix complétée avec études récentes et règlement complété pour la gestion des EP et économies d'eau potable ✓ OAP et règlement complétés pour conditionner ouverture à l'urbanisation à la ressource ou capacités d'assainissement
Chambre d'Agriculture	Changement de destination, classement en zone A de secteurs en N	✓ 5 bâtis supprimés ✓ reclassement en zone A excepté 1 secteur
CCI	Règlement des zones portuaires, classement à CT de la zone 1AUip de Bloscon	✓ Règlement modifié, classement CT pour zone 1AUip Bloscon
CMA	Règlement des zones Ui pour permettre les activités artisanales	✓ Règlement modifié
CNPF	Actualisation des seuils	✓ Etat initial de l'environnement modifié
CDNPS	EBC à maintenir, EBC à supprimer sur zones humides	✓ Règlement graphique modifié
CDPENAF	Règlement des habitations en zone A et N, suppression de bâtis pouvant changer de destination, compléments de justification à apporter sur les STECAL	✓ Règlement modifié, complément justification des choix
MRAe	Etude environnementale des OAP, justification démographie et logements, insertion paysagère, notamment des serres agricoles	✓ Inventaire complémentaire des zones humides, OAP 'insertion paysagère' intégrée

> Synthèse de la prise en compte des réserves et recommandations de la commission d'enquête

Commission d'enquête	Avis sur le PLUi h	Réponse
Réserve 1	Que la description des OAP sectorielles soit systématiquement complétée et précisée, pour y mentionner clairement (dans les présentations écrites et graphiques) la présence éventuelle de zones humides ou autres contraintes de milieu à préserver et l'organisation spatiale attendue pour l'aménagement de la zone	✓ La complétude des OAP sectorielles : accès, principes de voies, de cheminements lorsque ces éléments étaient manquants, ainsi que l'inventaire supplémentaire de zones humides sur 4 secteurs
Réserve 2	Qu'un échéancier des projets d'urbanisation soit proposé pour être compatible avec la réalisation effective des travaux de renforcement et de sécurisation des capacités de distribution d'eau potable et de gestion et traitement des eaux pluviales et des eaux usées.	✓ L'intégration au niveau du règlement des zones 1AU de la conditionnalité, pour les constructions fortement consommatrices d'eau potable, à condition de ne pas compromettre la disponibilité de la ressource en eau et le bon fonctionnement des écosystèmes, notamment dans l'attente de la réouverture du captage de l'Horn ✓ L'intégration au niveau du règlement écrit des zones 1AU et 1AU et des OAP de Saint-Pol de Léon de la nécessité d'être compatible avec la réalisation effective des travaux d'assainissement collectif programmés.
Recommandation 1	rester attentif à toutes évolutions rapides potentielles des conditions démographique, économique ou naturelle susceptibles de remettre en question certaines programmations du projet ;	✓ Un bilan annuel sur l'urbanisme doit être réalisé, permettant d'évaluer les besoins de modifications du document d'urbanisme

Recommandation 2	rester engagé dans le suivi et l'évaluation des grands projets de remise en route de la voie ferrée Morlaix-Roscoff et d'implantation d'un champs d'éoliennes en mer.	✓ La collectivité suit de près ces projets structurants pour le territoire
---------------------	---	--

Commission d'enquête	Abrogation des cartes communales	Réponse
	Avis favorable à leur abrogation. Aucune remarque n'a été formulée sur ce sujet au cours de l'enquête publique unique au projet de PLUi et de l'abrogation des cartes communales des communes de Mespaul, Lanhouarneau, Tréflaouénan	✓ Abrogation 'automatique' des Cartes communales du fait de la loi de modernisation du code de l'urbanisme

4- MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE PLUi-H

Après analyse de l'ensemble des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, certaines pièces composant le dossier du PLUi ont été complétées ou modifiées pour prendre en compte certaines des demandes qui procèdent des avis et de l'enquête.

Les ajustements listés ci-dessous ne viennent pas modifier l'économie générale du projet :

> Le rapport de présentation :

- ✓ Corrections, erreurs matérielles, renforcement de justifications
- ✓ Précisions apportées à l'évaluation environnementale

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ Le parc éolien marin : *La réalisation du projet éolien en mer Bretagne Nord-Ouest incluant, le cas échéant, les équipements de raccordement et d'entretien à terre doit respecter les exigences environnementales et la compatibilité avec les activités économiques locales, notamment la pêche et le transport maritime.*
- ✓ Identification des Zones d'Activités Economiques : Mise en cohérence avec identification des ZAE du SCOT du pays de Morlaix.

> Le Programme d'Orientations et d'Actions :

- ✓ La servitude de résidences principales est reportée dans le règlement et non plus seulement en OAP
- ✓ Favoriser la densification : Former les élus et agents à la densification douce ('Bimby') et développer des outils d'accompagnement (permanences architecturales...)
- ✓ Réglementer les meublés de tourisme : encadrer le développement des résidences secondaires et meublés de tourisme et assurer son suivi dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols
- ✓ Favoriser la concertation en amont des projets, afin de permettre une appropriation des projets par leurs futurs utilisateurs, l'acceptation par les riverains,...

> Le règlement graphique :

- ✓ Prise en compte de la loi Littoral : délimitations de certains secteurs revues pour application de la notion de continuité ou de la bande des 100 mètres ; délimitations des campings revues pour ne pas permettre d'extension des campings autorisés suite aux demandes formulées par l'Etat ; ajustement de l'Espace proche du rivage suite aux remarques de la commune de Cléder ; extension espaces remarquables sur l'estuaire de l'Horn ; suppression des potentielles 'extensions' des SDU
- ✓ Préservation du patrimoine : délimitation d'un zonage NLp pour les abords du château de Kergournadeac'h à Cléder, périmètre de prescription architecturale centre-bourg de Cléder
- ✓ Changement de destination : suppression de 5 bâtiments suite aux demandes formulées par la CDPENAF
- ✓ Emplacements réservés (ER) : retrait ou ajustement de périmètres de certains ER
- ✓ Espaces Boisés Classés : ajustements en lien avec les remarques de la CDNPS et de la DDTM
- ✓ Haies « loi Paysage » : suppression de linéaires de haies inexistantes
- ✓ Autres ajustements de zonage en lien avec les demandes effectuées

> Le règlement littéral :

Ajustement du règlement écrit pour répondre à des remarques de forme, de corrections, des erreurs matérielles et des compléments à apporter, notamment :

DISPOSITIONS GENERALES

- ✓ Plancher de surface de vente pour les commerces revu à 1000m² pour commerces 'isolés' ; possibilité de créer un commerce de 300m² pour les sites touristiques
- ✓ Installations piscicoles ajoutées aux constructions autorisées le long des cours d'eau
- ✓ Règles concernant les secteurs soumis au risque retrait-gonflement des argiles
- ✓ Les constructions fortement consommatrices d'eau potable seront autorisées à condition de ne compromettre la disponibilité de la ressource en eau
- ✓ Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les travaux d'assainissement collectif programmés n'ont pas été réalisés
- ✓ Les dispositifs de gestion des eaux pluviales ne doivent pas aggraver le risque de glissement de terrain dans les secteurs concernés
- ✓ Systèmes de récupération des eaux de pluie imposés pour les constructions nouvelles
- ✓ Dispositions concernant les cônes de vue à préserver

ZONES U

- ✓ Ajout de la notion d'industrie' dans les zones U afin de permettre l'implantation d'activités artisanales, à condition que les activités ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone
- ✓ Règle d'insertion paysagère pour les zones UCs et UD
- ✓ Autorisation des activités commerciales et de restauration dans les zones UPt1 de Blocon et Vieux Port, autorisation des équipements photovoltaïques dans les zones UPt, précision des cultures marines en zone Uip et 1AUip
- ✓ Mixité de fonctions (logement de gardiennage et commerces) des zones Ut

- ✓ Autorisation des activités de bureaux et d'entrepôts dans les zones Uia, suppression du recul de 10 mètres avec les zones d'habitat afin de permettre les 'greffes urbaines' des villages artisans

ZONES A URBANISER

- ✓ instauration de la servitude de résidence principale (loi Le Meur) au niveau des zones AU des communes littorales concernées (+ identification des zones au règlement graphique)
- ✓ ajout du règlement de la zone 1AUt
- ✓ Urbanisation conditionnée à la réalisation effective des travaux d'assainissement collectif programmés et de la disponibilité de la ressource en eau pour les constructions fortement consommatrices

ZONES AGRICOLES

- ✓ Limitation du changement de destination à la diversification de l'activité agricole dans les périmètres de 200 mètres des exploitations ou sous réserve de cessation de l'activité agricole depuis plus de 5 ans
- ✓ Reprise rédaction type CDPENAF pour les extensions des habitations

ZONES NATURELLES

- ✓ Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
- ✓ Reprise rédaction type CDPENAF pour les extensions des habitations
- ✓ En zone Nt, la création ou l'extension d'un commerce complémentaire d'un équipement touristique
- ✓ Ajout du règlement NLsm
- ✓ En zone NL, les aménagements et constructions autorisés à l'intérieur des coupures d'urbanisation de la loi Littoral devront respecter les objectifs de maîtrise du nombre de constructions nouvelles, de bonne intégration paysagère et de préservation du caractère principalement naturel des sites.

> OAP sectorielles

- ✓ Création de nouvelles OAP lorsque manquantes sur des secteurs 1AUE ou 1AU
- ✓ Ajustement d'échéancier de certaines OAP suite aux demandes communales ;
- ✓ Densités et nombre de logements à produire réajustées en fonction de l'échéancier ;
- ✓ Descriptif, schéma et orientations de certaines OAP complétés, notamment sur la questions des accès et de la prise en compte des aspects environnementaux (recensement complémentaire des zones humides, talus/haies)

> OAP thématiques

- ✓ L'OAP 'qualité des opérations' est complétée d'un volet paysager : intégration paysagère des constructions agricoles, des bâtiments de logistique commerciale
- ✓ L'OAP 'qualité des opérations' est complétée par la préconisation de la récupération des eaux pluviales en enterré, pour un usage interne à l'habitation : alimentation des toilettes, nettoyage...
- ✓ Ajustements de texte pour répondre à des remarques de forme, de corrections, des erreurs matérielles et des compléments à apporter

> Les annexes :

- ✓ Mise à jour de la notice sanitaire
- ✓ Mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique

5- ANNEXE : les évolutions détaillées apportées au PLUih suite aux avis et observations émis dans le cadre de la procédure



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

Envoyé en préfecture le 15/07/2026

Reçu en préfecture le 15/07/2026

Publié le

ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE

Evolution apportée au projet suite aux avis et observations émis dans le cadre de la procédure

*Annexe à la délibération d'approbation du PLUi-h en
date du 1^{er} juillet 2026*

Sommaire

Sommaire	1
1. Réponses aux avis des communes	2
2. Réponses aux avis des personnes publiques associées	4
2.1. Trajectoire démographique	5
2.2. Programmation de logements	5
2.3. Politique de l'habitat	8
2.4. Formes urbaines	9
2.5. Changement de destination	10
2.6. Trajectoire économique	11
2.7. Trajectoire de sobriété foncière	14
2.8. Application de la loi Littoral	15
2.9. Ressource en eau	17
2.10. Biodiversité, milieux naturels et paysage	20
2.11. Espaces boisés	20
2.12. Zone Agricole	22
2.13. Secteur de taille et de capacité limitée et changement de destination	23
2.14. Les risques naturels et technologiques	24
2.15. Servitudes d'utilité publique	24
2.16. Sur la forme et cohérence du dossier	24
3. Réponses aux avis de la MRAe	26
4. Réponses aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique	31

1. Réponses aux avis des communes

Communes	Avis	Décision
Cléder	Défavorable Le tracé des Espaces Proches du Rivage est pénalisant	Le tracé des EPR est celui définit au SCOT du Pays de Morlaix avec le quel le PLUi doit être compatible. Le tracé est revu dans le secteur de Roz ar Bargued (en deçà des 1500 m, absence de covisibilité)
Ile de Batz	Défavorable En vertu du droit à la différenciation de la loi 3DS, demande de maintien des zones U et AU existantes au PLU	La loi Littoral et la loi Climat s'appliquent sur l'ensemble du territoire, pas de dérogation possible.
Lanhouarneau	Favorable ; demande de classement à CT de la zone OAP_03	Demande de classement à court terme de la zone OAP_03 compensée par un reclassement à long terme de l'OAP_01.
Mespaul	Favorable sans observations	
Plouénan	Favorable ; demande de classement à CT de la zone OAP_03	Modification échéancier non acceptée au regard de la consommation passée
Plouescat	Favorable ; demande classement à CT des zones OAP_02 et OAP_05 ; demande de classement en zone 1AUE de CT au sud de la médiathèque pour besoins du collège	Demande de classement à court terme de la zone OAP_01 nord compensée par un reclassement à long terme de l'OAP_01 centre ; maintien classement long terme de l'OAP_02 au regard de la consommation passée. Classement 1AUE sud médiathèque accepté (avec échéancier court terme/long terme)
Plougoulm	Favorable ; zone NLenr sur le site de Keranveyer	Parcelles déjà classées NLenr car ayant bénéficié d'une dérogation ministérielle pour projet de centrale photovoltaïque en commune littorale
Plounévez-Lochrist	Favorable sans observations	
Roscoff	Favorable ; demande de classement en zone UE sur la parcelle AB 586 pour projet de maison de santé ; Inversion de l'échéancier	Acceptée (pas de modification de la consommation) d'espace) Acceptée (PA en cours sur OAP_02) Acceptée : zone 2AUE/1AUE (= équipement

	: OAP_02 = CT ; OAP-03 = LT ; Modification classement OAP_08 : zone 2AUE LT et OAP_09 : 1AUE CT	collectif et service public)
Saint-Pol de Léon	Favorable ; demande de classement à CT de l'OAP_02 ; classement CT de la zone de 2AU _i de Kerglaz ; révision de la limite des EPR sur le secteur de Trégondern	Modification échéancier non acceptée au regard de la consommation passée Classement 1AU _i de la ZAE de Kerglaz (partie sud) : la dérogation au recul loi Barnier nécessitera une modification du PLUi EPR : maintien car co-visibilité et moins de 1500 mètres du rivage
Santec	Défavorable sur le règlement et les OAP	Non acceptée
Sibiril	Favorable ; demande de classement à CT de l'OAP_03	Non acceptée : discontinuité > classement 2AU
Tréflaouénan	Favorable ; demande de classement LT de l'OAP_01	Acceptée
Tréflex	Favorable ; demande d'étendre zone de diversité commerciale sur l'entreprise de vente de plants ; tracé de la zone UE à corriger	Acceptée

2. Réponses aux avis des personnes publiques associées

Pour faciliter la lecture des avis, la synthèse les regroupe par thématiques :

2.1. Trajectoire démographique

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Le nouveau scénario démographique se rapproche des dernières tendances démographiques observées sur l'EPCI (+0,04% de 2015 à 2021). Il demeure toutefois plus élevé que les projectifs démographiques de l'INSEE (-0,12% par an selon le scénario central à l'horizon 2050), qui estiment par ailleurs que le territoire aurait d'ores et déjà atteint son maximum démographique.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Les données démographiques les plus récentes de HLC, publiées en juin 2025 pour la période 2016-2022, font apparaître une croissance démographique moyenne de 0,1% par an. Cette dynamique s'explique notamment par un regain d'attractivité résidentielle du territoire et témoigne des efforts engagés pour diversifier l'offre de logements et renforcer le dynamisme local. La trajectoire démographique adoptée, de +0.10% de croissance annuelle, tant à l'échelle du SCoT que de HLC, s'inscrit délibérément dans le scénario haut des projections Omphale. Ce choix stratégique se trouve conforté par les observations récentes : alors que le scénario central prévoyait une érosion continue de la population jusqu'en 2050, les dernières données démontrent au contraire une stabilisation, voire un redressement démographique du territoire.	
Modifications du PLUi-h : L'argumentaire est complété et mis à jour dans le rapport de présentation (justification des choix)	

2.2. Programmation de logements

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Le dossier affiche le choix de la collectivité d'encadrer les résidences secondaires et permettre l'accessibilité au logement en intégrant dans son PLUi-H des servitudes de résidences principales notamment au sein des secteurs à urbaniser (zone AU) des agglomérations littorales. Toutefois, cette disposition ne trouve aucune traduction dans le règlement du PLUi-H. Or une baisse du parc de résidences secondaires affichée par le territoire n'apparaît possible qu'à la condition de la mise en place de servitudes de résidences principales.
Réponse de Haut-Léon Communauté : L'inscription d'une obligation de résidences principales sur les zones A Urbaniser des agglomérations (pour les communes disposant de plus de 20% de résidences secondaires) a été intégrée au niveau des OAP de chaque zone concernée.	
Modifications du PLUi-h : Cette obligation est également inscrite au règlement écrit et graphique sous forme de servitude.	
DDTM	Le projet de PLUi-h prévoit la production de 2125 logements à l'horizon 2040. Or le SCOT du Pays de Morlaix en phase d'arrêt fixe pour HLC une production de 2351 logements pour la période 2025 – 2045, soit un objectif annuel de 120 logements. Sur la période du PLUi-H, le territoire du Haut-Léon devrait donc produire 1800 logements. Une part des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (255 au total) doit être comptabilisée dans le calcul des besoins en logement. Le dossier ne présente aucune estimation des programmes de logements en cours. Or cette production de logements à court terme doit être déduite des besoins en foncier.

Auteur	Synthèse de l'avis
	Réponse de Haut-Léon Communauté : Les capacités de production de logements ont été revues pour intégrer : - les logements déjà réalisés : les opérations réalisées ou en cours et classées en zone Urbaines sont comptabilisées dans la consommation 2021-2025. - les logements en densification : la capacité de production de logements en densification a été revue avec un niveau de densité plus faible, comme le permet le SCOT mais également pour correspondre à une hypothèse plus réaliste de densification 'douce'. - les changements de destination : une hypothèse réaliste de 10 % de contribution de ceux-ci à la production de logements, soit 25 logements à l'échéance du PLUiH a été retenue. - La production dans les secteurs d'extension, en reprenant la programmation prévue aux OAP déclinant la densité retenue par le SCOT en fonction des périodes. Le calcul de ce potentiel permet de prévoir à l'horizon 2040 une production de 1900 logements, soit une production théorique supérieure de 5% à l'objectif de 1800 logements issue du SCOT. Le bilan régulier du Programme local de l'habitat (PLH) permettra, le cas échéant, de réajuster la trajectoire territoriale pour garantir l'atteinte des objectifs poursuivis.
	Modifications du PLUi-h : L'argumentaire est complété et mis à jour dans le rapport de présentation (justification des choix)
DDTM	La vacance a diminué de 10,5% en 2015 à 9,3% en 2021, soit 1,2 points en six ans. Cet objectif conduirait à un taux de vacance de 8,5% en 2040, soit -0,85 points en quinze ans. Au vu de la diminution de la vacance observée ces dernières années, de la politique de réappropriation du parc vacant projetée sur l'EPCI et de la forte réduction des objectifs de production neuve entre le premier et le second arrêt du PLUi-H, la collectivité est invitée à réviser à la hausse cet objectif de mobilisation du parc vacant à l'horizon 2040.
	Réponse de Haut-Léon Communauté : HLC souhaite poursuivre et amplifier, dans le cadre de son PLUi-h, les actions engagées pour réduire la vacance de son parc de logement. Cet engagement stratégique nécessite la mise en œuvre d'actions et de moyens importants pour reconquérir les logements dégradés et inadaptés aux besoins actuels, qui passe notamment par l'OPAH mise en œuvre depuis 2024 et également des aides à l'acquisition-réhabilitation pour les bailleurs publics (45000 €/an), qui conduiraient à remettre sur le marché 15 logements vacants par an, soit une remise sur le marché sur le temps du PLUi-H de 200 logements vacants permettant ainsi de tendre vers l'objectif de 8,5% de vacance. Une amplification supplémentaire des objectifs de reconquête visant à descendre en dessous de 7% de vacance ne semble pas opportune au regard des ressources disponibles et de la réalité du marché local. En effet, un taux de vacance modéré constitue une marge de manœuvre nécessaire pour la fluidité du marché immobilier et l'adaptation de l'offre aux évolutions démographiques et économiques du territoire.
	Modifications du PLUi-h : L'argumentaire est complété et mis à jour dans le rapport de présentation (justification des choix)
	DDTM : le renouvellement du parc de logements de l'ordre de 0.25% par an conduirait à un besoin de 225 logements sur la période d'application du PLUi-h. Or à l'horizon 2040, la collectivité comptera environ 24 245 logements, soit un besoin de 60 logements (avec un taux de 0.25%). Les calculs devront être repris.
	Réponse de Haut-Léon Communauté : Une analyse rétrospective révèle une dynamique significative sur la période 2012-2022. Durant cette décennie, 1 887 logements ont été construits sur le territoire, tandis que le parc de logements n'a progressé que de 1 546 unités. Cette différence de 341 logements

Auteur	Synthèse de l'avis
	– soit une moyenne de 34 logements par an – correspond à un phénomène de renouvellement « invisible » : ces constructions sont venues compenser la disparition, la transformation ou le changement de destination d'un nombre équivalent de logements existants, sans contribuer à l'augmentation nette du parc immobilier.
Modifications du PLUi-h : L'argumentaire est complété et mis à jour dans le rapport de présentation (justification des choix)	
DDTM	Dans la déclinaison des objectifs chiffrés de production selon l'armature territoriale, la collectivité s'écarte des objectifs fixés par le SCOT du Pays de Morlaix attribuant 39% de production de logements aux pôles de proximité, littoraux pour la plupart, et qui n'ont pas vocation à accueillir prioritairement les services et activités.
Réponse de Haut-Léon Communauté : La répartition territoriale des logements prévue dans le PLUi-h affiche une production supérieure de 4 points de pourcentage dans les pôles de proximité par rapport aux orientations du SCOT. Cet écart, compatible avec le cadre du SCOT, traduit la volonté politique de Haut-Léon Communauté de maintenir la vitalité économique et sociale de l'ensemble des communes, notamment celles de l'arrière-pays, tout en reconnaissant l'attractivité du secteur littoral.	
Modifications du PLUi-h : L'argumentaire est complété et mis à jour dans le rapport de présentation (justification des choix)	
DDTM	Dans son échéancier, la collectivité ouvre à l'urbanisation à court terme 20,37 ha en extension urbaine pour répondre à son besoin de logements, estimés selon le SCOT arrêté à 600 logements sur la période 2026 – 2030. Si on applique à cette surface une densité, ne serait-ce que de 20 logements par hectare, l'extension couvrirait le besoin foncier de 400 logements, soit plus des 2/3 des besoins en logements. Cela semble contraire à l'objectif affiché et à celui d'une gestion économe de l'espace. Il conviendrait d'équilibrer la programmation de certains secteurs de projet sur le long terme.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Au regard des incertitudes existantes sur la production de logement en renouvellement urbain et en densification (dents creuses, parcelles divisables), HLC a été amené à identifier des secteurs d'extension de l'urbanisation à court et long terme, qui respecte le compte foncier attribué par le SCOT du Pays de Morlaix.	
Modifications du PLUi-h : L'argumentaire est complété et mis à jour dans le rapport de présentation (justification des choix)	
DDTM	Afin de renforcer la maîtrise des extensions urbaines et favoriser la production dans le tissu urbain existant, les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation définis dans les OAP devront être renforcés en les conditionnant par exemple à un certain taux de délivrance de permis de construire sur des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Au regard de la complexité de mise en œuvre des projets et de la dureté foncière caractérisant le territoire, il apparaît prématuré à ce stade de fixer des conditions précises d'ouverture à l'urbanisation ou de les conditionner strictement à l'avancement des opérations précédentes. Une telle approche rigide risquerait de compromettre la réalisation des projets et de réduire la flexibilité nécessaire à l'adaptation des calendriers aux réalités du terrain. Néanmoins, HLC s'engage à maintenir une vigilance constante dans la mise en œuvre de ces opérations d'aménagement. Cette surveillance permettra de vérifier que les projets progressent conformément aux objectifs définis et que les espaces libérés par les premières opérations sont effectivement mobilisés avant d'autoriser les nouvelles ouvertures. Un suivi régulier, notamment via les bilans annuels du PLUi-h et les échanges avec les aménageurs, assurera une gestion cohérente des opérations et une maîtrise de la production urbaine. Cette approche pragmatique concilie donc la nécessaire flexibilité requise par la complexité foncière avec la rigueur de suivi indispensable pour garantir une urbanisation maîtrisée et efficace.	
DDTM	L'ouverture à l'urbanisation des zones situées dans le tissu urbain et proches des

Auteur	Synthèse de l'avis
	centralités est ainsi à privilégier par rapport aux secteurs en extension.
Réponse de Haut-Léon Communauté : La part des logements produits dans les enveloppes urbaines est majoritaire. Le classement à Court terme des zones A Urbaniser situées dans les enveloppes urbaines a été privilégié. Les zones A Urbaniser à vocation d'activités économiques sont quasi exclusivement situées en dehors des enveloppes urbaines, mais des projets de requalification de friche sont également recherchés par HLC.	
Modifications du PLUi-h : L'argumentaire est complété et mis à jour dans le rapport de présentation (justification des choix)	

2.3. Politique de l'habitat

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	L'objectif de mobilisation du parc vacant à l'horizon 2040 devra être révisé à la hausse, au vu de la diminution de la vacance observée ces dernières années. Des outils à mobiliser dans le cadre de l'OPAH : objectif de 30 logements à reprendre dans le POA, intermédiation locative, communication...
Réponse de Haut-Léon Communauté : Le parc vacant est en baisse : de 9,3% en 2018 à 8,6% en 2022. L'OPAH 2024-2028 prévoit un objectif de réhabiliter 104 logements par an dont 20 logements très dégradés (dont vacants) et 30 logements locatifs conventionnés. Les objectifs de l'OPAH apparaissent dans le POA (action 4 = Poursuivre la réhabilitation du parc). Pour l'année 2026, il est prévu de mobiliser davantage les propriétaires avec la mise à jour de la plate-forme Zéro Logements Vacants.	
DDTM	51% du parc de logements de Haut-Léon Communauté est en situation de sous-occupation accentuée en 2019. Pour les opérations de maîtrise d'ouvrage communale, les communes sont invitées à exiger la production d'une part de petites typologies de logements.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Les aides au logement locatif social sont conditionnées à la production de ces petits logements (T2-T3). Par ailleurs, certaines opérations de logements collectifs sont en cours permettant de diversifier le parc : 34 logements à Plounévez-Lochrist, 45 logements à St Pol, 100 logements à Roscoff.	
DDTM : Le budget destiné à l'accession sociale à la propriété a été réduit de 80%. Une partie de cette enveloppe pourrait être redirigée vers un fonds d'intervention foncière intercommunal qui participerait à la réalisation de logements à coût abordable en accession ou location.	
Réponse de Haut-Léon Communauté : Le budget dans un premier temps destiné à la création d'un PTZ local a été redirigé vers une aide à la création de logements locatifs sociaux pour des opérations en acquisition-amélioration, afin de répondre à 2 enjeux : la nécessité d'augmenter le parc locatif social et de réhabilitation du bâti ancien.	
DDTM	Haut-Léon Communauté est invité à mesurer plus précisément l'impact des meublés de tourisme sur le territoire... Selon le cas, la mise en place de mesures de régulation pourra ensuite être étudiée...
Réponse de Haut-Léon Communauté : La réglementation des meublés de tourisme sera étudiée dans le cadre d'un groupe de travail intégrant les services Aménagement et Tourisme, en s'inspirant du retour d'expériences d'autres collectivités bretonnes.	
Modifications du PLUi-h : Le POA est complété d'indications concernant les outils mobilisables (autorisation de changement d'usage, fiscalité...).	
DDTM	Les objectifs de production de logements locatifs sociaux inscrits au POA sont cohérents avec les prescriptions du SCOT arrêté du Pays de Morlaix. Néanmoins des objectifs plus forts en locatifs sociaux familiaux serait à envisager. Le PLUi-h doit préciser l'objectif de production de logements sociaux sur l'intégralité de la période

Auteur	Synthèse de l'avis
	d'application (2025-2040). La servitude de mixité sociale définit pour la zone UA doit être étendue aux autres zones U et AU. Les objectifs de production restent en deçà de l'objectif de 20% pour le pôle urbain de St Pol.
	Réponse de Haut-Léon Communauté : Les objectifs visés par le PADD sont de 10% de la production neuve, soit 12 logements /an, ou 180 logements sur la durée du PLUiH. La programmation définie au niveau des OAP permet d'atteindre cet objectif : 180 logements seront produits : 76 logements sur les communes pôles urbains (42%), 57 logements sur les pôles ruraux (32%) et 47 logements sur les communes de proximité (26%). 61 logements locatifs sociaux sont programmés sur le pôle urbain de St Pol soit 34% de la production totale. Il a été privilégié la programmation au travers des OAP plutôt que l'outil de la servitude de mixité sociale. Appliquer cette servitude sur l'ensemble des zones U n'apparaît pas réaliste au regard de la difficulté à produire du logement locatif social pour les bailleurs actuellement.
	Modifications du PLUi-h : La servitude de mixité sociale définit à la zone UA résulte d'une erreur matérielle est supprimée.
	DDTM : La collectivité pourrait s'interroger sur la mise en place d'aides financières pour certaines opérations de réhabilitation du parc locatif social, orientées vers les logements les plus énergivores.
	Réponse de Haut-Léon Communauté : HLC devant arbitrer sur la mise en place des aides dans le cadre d'une politique budgétaire contrainte a souhaité donner la priorité à la production de logements locatif sociaux, en déficit sur le territoire (5.5% du parc total).

2.4. Formes urbaines

DDTM : Les OAP sont peu prescriptives. Les densités et les formes urbaines doivent être davantage travaillées. Les OAP doivent s'appliquer à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur urbain Or le document présente uniquement les modalités d'aménagement de chaque nouveau secteur ouvert à l'urbanisation. Il serait souhaitable a minima de prévoir des liaisons entre les secteurs.

La réalisation d'une étude urbaine sur chaque commune aurait permis de mener une réflexion globale (potentiel bâti et non bâti, déplacements, éléments paysagers).

Pour assurer une intégration qualitative des nouveaux projets, les OAP et le règlement écrit devraient inscrire l'obligation de maintien des haies et des talus existants et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Réponse de Haut-Léon Communauté : La réalisation d'OAP dites 'bourgs', sortes de 'projets urbains simplifiés' à l'échelle de leurs agglomérations ou villages, a permis d'identifier un certain nombre d'enjeux et d'objectifs d'aménagement qui sont inscrits sur un schéma et des orientations générales : requalification des espaces publics et entrées de ville, liaisons douces à préserver et à créer, trame paysagère à protéger et/ou valoriser. Les OAP de secteurs s'inscrivent ainsi dans ces orientations plus générales. Elles fixent des densités minimales, mais également des principes de diversification des formes urbaines. La volonté de ne pas être trop précis sur l'imposition de formes urbaines doit permettre de laisser la place aux aménageurs de penser leur projet.

La préservation des haies et talus existants sont inscrits soit au niveau des schémas de secteurs, soit dans l'OAP 'Trame Verte et Bleue' à laquelle chaque OAP se réfère. De la même façon, la limitation de l'imperméabilisation des sols est inscrite dans les principes généraux des OAP qui préconise la gestion alternative des eaux pluviales, ainsi que dans le règlement des zones U et AU qui impose l'infiltration à la parcelle et/ou la limitation des rejets au milieu récepteur, ainsi qu'un coefficient de pleine terre.

DDTM : Les densités sont en deçà des valeurs fixées par le SCOT.

Réponse de Haut-Léon Communauté : Les densités données par le SCOT sont des densités brutes minimales moyennes. La densité doit être calculée sur l'ensemble des opérations réalisées. Ainsi des densités moindres ont pu être fixées sur certains secteurs, au regard de leur contrainte de forme ou

d'assainissement ; a contrario, d'autres secteurs bénéficient de densités plus importantes. L'OAP 'densification de l'habitat' en imposant des densités minimales pour les secteurs de moins de 2500m², renforce la densité générale des opérations. Enfin, en imposant des densités renforcées pour la période 2031-2040, la collectivité anticipe d'un an d'avance les obligations du SCOT (densités renforcées pour la période 2032-2045) et vient également ainsi augmenter les densités minimales des opérations.

2.5. Changement de destination

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Le nouveau projet de PLUi-h identifie 255 bâtiments pouvant changer de destination. Ils contribuent à conforter, voire accentuer le mitage sur le territoire car une fois le changement de destination effectif, ces constructions peuvent faire l'objet d'extension et d'adjonctions d'annexes.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Les changements de destination constituent une offre résidentielle à part entière, répondant aux attentes d'une part significative de la population en quête de logements singuliers et ancrés dans le tissu urbain ou rural existant. Au-delà de leur contribution à la diversification de l'offre de logements, ces opérations jouent un rôle important dans la valorisation du patrimoine bâti et dans la préservation de l'identité territoriale, en donnant une seconde vie à des bâtiments historiques ou vernaculaires. Cette approche s'inscrit dans une logique d'optimisation des ressources existantes et de développement durable, en privilégiant la réhabilitation à la consommation d'espaces nouveaux. HLC précise que les évolutions du bâti existant et de ses annexes seront strictement encadrées et limitées, conformément à la loi Littoral. Par ailleurs, le diagnostic agricole réalisé en 2019 peut identifier des exploitations qui ont cessé leur activité en 2026. Une mise à jour de celui-ci sera réalisé lors de la prochaine modification du PLUi.	
Modifications du PLUi-h : 5 bâtis identifiés sont supprimés car ne répondant pas aux critères de la CDPENAF. Du bâti a été identifié dans les 200 mètres des exploitations agricoles, afin de permettre la diversification de l'activité agricole. Le règlement des zones A et N est complété afin de préciser que seuls les changements de destination pour diversification de l'activité agricole sont autorisés dans ces périmètres ou lorsque l'exploitation a cessé son activité depuis plus de 5 ans.	
Chambre d'Agriculture	Le PLUi-h prévoit de manière ponctuelle le changement de destination des bâtiments agricoles pour de l'activité artisanale. Seule la réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole est inscrite. Nous sommes vigilants et réservés à l'introduction d'une telle orientation. En effet, les activités doivent, en priorité, être localisées en zone économiques et de manière non isolées. Ces bâtiments agricoles délaissés représentent aussi un potentiel bâti pour l'agriculture dans le cadre du ZAN.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Consciente des enjeux de préservation des espaces agricoles, Haut-Léon Communauté souhaite encadrer strictement la transformation du bâti agricole en bâtiments artisanaux. Seuls 2 bâtiments ont fait l'objet d'une telle disposition, répondant aux critères définis dans le SCOT du Pays de Morlaix, notamment la proximité immédiate de voies de communication structurantes (notamment RD), un état de conservation et une surface suffisante.	
Modifications du PLUi-h : L'argumentaire est complété et mis à jour dans le rapport de présentation (justification des choix).	
Chambre d'Agriculture	Cette multiplication des bâtiments étoilés favorise le risque de maisons secondaires ou pour le tourisme. Nous vous invitons à affiner davantage, localement le repérage des bâtiments.
Réponse de Haut-Léon Communauté : L'identification de bâti pouvant changer de destination reste limitée sur le territoire, du fait du respect du critère de la CDPENAF de non-identification dans un périmètre de 200 mètres des exploitations encore en activité, encore nombreuses sur le territoire. Il faut rappeler ici que le respect de cette doctrine départementale est plus contraignante que sur d'autres	

Auteur	Synthèse de l'avis
	départements, où seul le critère de distance 'de réciprocité' des élevages (ICPE ou RSD) est demandé. Or sur un territoire essentiellement marqué par le maraîchage, cette seule contrainte réglementaire n'aurait eu que peu de portée et aurait pu conduire à un recensement beaucoup plus exhaustif. Par ailleurs il faut rappeler que l'hébergement touristique fait partie de du développement économique, s'il reste limité à la capacité d'accueil du territoire. Il permet également, dans le cadre d'une exploitation agricole, la diversification des revenus.
	Modifications du PLUi-h : Du bâti a pu être identifié dans les 200 mètres des exploitations agricoles, afin de permettre la diversification de l'activité agricole. Le règlement des zones A et N est complété afin de préciser que seuls les changements de destination pour diversification de l'activité agricole sont autorisés dans ces périmètres ou lorsque l'exploitation a cessé son activité depuis plus de 5 ans.
CDPENAF	Deux critères validés par la CDPENAF n'ont pas été retenus : bâtiments subventionnés pour mise aux normes environnementales. Pour la zone A et N, au moins 2 bâtiments ne respectent pas la distance minimale de 200 m d'un bâtiment agricole en activité et 4 bâtiments correspondant déjà à une habitation. 2 bâtiments répertoriés pour un changement de destination vers une activité artisanale.
	Réponse de Haut-Léon Communauté : S'agissant du choix des critères, HLC ne dispose pas des données nécessaires pour analyser chaque secteur de projet au regard de l'attribution de subventions. Les différentes demandes de modification concernant les changements de destination (suppression de 6 repérages) seront réalisées. Pour le changement de destination vers destination artisanale, cf réponse supra.

2.6. Trajectoire économique

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Pour le développement économique, les équipements et les activités tertiaires, le projet de PLUi-h se réserve 42 hectares dont 9 hectares par densification des espaces existants et environ 17 hectares classés en 2AU (zone à urbaniser à plus long terme). La collectivité justifie les réserves en foncier économique par une volonté de conforter son tissu économique de proximité, sans véritablement évaluer et analyser ses besoins en foncier. Le développement des ZAE devra se baser sur un diagnostic des ZAE existantes, permettant d'évaluer les réserves foncières, les potentiels de densification, les friches et les bâtiments vacants (l'inventaire des ZAE pourra servir de base de son argumentaire).
	Réponse de Haut-Léon Communauté : Au-delà des éléments figurant dans la justification des choix et l'analyse des disponibilités foncières des espaces économiques, HLC s'engage à consolider et approfondir les justifications de sa stratégie économique. Cette clarification permettra de mieux éclairer les orientations retenues et d'en démontrer la cohérence avec les enjeux économiques et démographiques du territoire. La Communauté de communes procédera à : • Une analyse approfondie de la dynamique économique territoriale • Une justification étayée des capacités d'accueil au regard des besoins réels du marché local Cette démarche consolidera la robustesse du PLUi-h en matière de développement économique et assurera une meilleure lisibilité des orientations stratégiques de la collectivité.
	Modifications du PLUi-h : L'argumentaire est complété et mis à jour dans le rapport de présentation (justification des choix).
	CMA : Considérant la sur-offre structurelle en plancher commercial de périphérie, réserve concernant le développement des zones commerciales périphériques et l'écriture 'privilégiant l'extension ou le renouvellement des zones commerciales existantes' qui n'est peut-être pas assez prescriptif.

Auteur	Synthèse de l'avis
Réponse de Haut-Léon Communauté : La volonté de HLC est de ne pas créer de nouvelles zones périphériques commerciales, mais de conforter et renouveler les zones commerciales existantes. La seule possibilité d'extension prévue est celle de la zone de Kervent, prévue en zone 1AUic2. Les surfaces plafond pour les extensions des surfaces commerciales existantes vont également limiter le développement de celles-ci, en application du SCOT du pays de Morlaix.	
Modifications du PLUi-h : Le règlement graphique et les OAP sont modifiées pour permettre l'urbanisation à court terme de la zone de Kerglaz, extension de la zone commerciale de Kervent. Une modification du PLUi-h sera néanmoins nécessaire pour déroger à la loi Barnier.	
CMA	La sous-destination artisanat n'existe pas en tant que telle et peut amener à une confusion avec la sous-destination 'artisanat et commerces de détail'. Pour rappel, les activités artisanales 'sans vitrine' relèvent de la sous-destination 'industrie'. Afin de gérer et réguler l'implantation des activités relevant de la sous-destination « industrie » dans une approche compatible avec le PADD, il est tout à fait possible de les autoriser tout en limitant la surface de planche à un maximum de 150 m ² et de s'assurer que ces implantations restent compatibles avec les autres usages de proximité.
Modifications du PLUi-h : Le règlement écrit des zones Ui et 1AU est modifié pour permettre l'implantation d'activités artisanales (relevant de la destination 'industrie' au niveau du code de l'urbanisme). Ces constructions sont également autorisées dans les zones U (habitat), à condition que les activités ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.	
CMA	La capacité d'extension jusqu'à 2000 m ² pour les activités relevant de 'l'artisanat' peut induire en erreur, favorisant l'extension des activités 'artisanat et commerce de détail' dans une logique contraire à celles des ZAE productive.
Modifications du PLUi-h : En application du SCOT, le règlement écrit des zones Ui et 1AU est modifié afin d'autoriser les extensions des activités commerciales isolées présentes sur des ZAE artisanales, dans une limite de 15% de leur surface et d'une surface de vente maximale de 1000 m ² .	
CMA	Attention à la capacité d'autoriser les activités avec accueil de clientèle en zone d'activités productives, quand ces activités génératrices de flux peuvent profiter aux centralités.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Les 'activités de service accueillant une clientèle' (banques, notaires,...) ont été autorisées dans les zones Uia (artisanale et tertiaire), Uiaa (liées à l'activité agricole) et Uic (commerciales). Cette possibilité est à supprimer en secteur Uiaa, mais les élus souhaitent la conserver dans les zones Uia et Uic pour permettre à certaines activités qui ne trouvent pas leur place en centre-ville ou bourg (absence de locaux, proximité des stationnements pour les activités paramédicales,...).	
Modifications du PLUi-h : le règlement écrit est modifié pour ne pas autoriser les 'activités de service accueillant une clientèle' (banques, notaires,...) en zone Uiaa (liées à l'activité agricole).	
CMA	En zone Ai, faire référence à la sous-destination 'industrie' et supprimer 'artisanat et commerce de détail', contraire à l'objectif du PADD.
Modifications du PLUi-h : le règlement écrit est modifié	
CCI	Plusieurs zonages sont identifiés sur le port de Bloscon (Roscoff) en fonction de leur vocation. En secteur UPt, le règlement écrit n'autorise pas implicitement les activités commerciales ou de restauration, activités pourtant déjà implantées sur le site. Il est demandé l'ajout de ces activités afin de permettre leur évolution ou leur développement.

Auteur	Synthèse de l'avis
Modification du PLUi-h : Pour conforter les activités implantées au Vieux port et au port de plaisance de Roscoff, un sous-secteur UPT1, autorisant les activités commerciales et de restauration est intégré. Les autres secteurs portuaires UPT de l'île de Batz, Moguériec, Plouescat ne sont pas susceptibles d'accueillir de telles activités.	
CCI	Les 2 secteurs 1AUip de Blosson et Moguériec, à vocation d'activités maritimes et portuaires sont classés à long terme. Cette contrainte pourrait grever le développement de projets dans un avenir proche, nécessitant un classement à court terme. L'OAP zone 1AUip de Roscoff prévoit un accès unique au nord, un second au sud serait souhaitable. Sur les secteurs 1AUip, et plus particulièrement sur celui de Roscoff, il est souhaité que la sous-destination déjà proposée dans le règlement puisse être complétée par des « activités de services, artisanales et commerciales » en lien avec les activités marines et ou portuaires.
Réponse de Haut-Léon Communauté : En l'absence de projet connus et au regard des comptes fonciers attribués à HLC, un maintien en zone de long terme est proposé pour Moguériec. Pour la zone 1AUip de Blosson, qui pourrait permettre d'accueillir les activités de maintenance dans le cadre du projet de parc marin éolien, l'échéancier est défini à court terme. Un accès par le sud n'est pas possible du fait de la présence du jardin exotique ; à l'Est le dénivelé est trop important.	
Modification du PLUi-h : L'échéancier est défini à court terme pour la zone 1AUip de Blosson. Concernant le règlement des zones Uip et 1AUip, les activités de cultures marines sont précisées.	
CCI	Les extensions prévues pour les ZAE devraient apporter une réponse aux porteurs de projets mais demeurent limitées. Cohérence à maintenir entre les classements des zones d'activités identifiées dans le futur SCOT et celles identifiées par le PLUi...
Modification du PLUi-h : La dénomination des ZAE du SCOT est reprise au niveau du PADD.	
CCI	Sur Saint-Pol de Léon, il serait pertinent d'intégrer dans le périmètre de diversité commerciale le site du Super U dans son intégralité, au regard de sa proximité de l'hypercentre pour permettre d'y implanter le cas échéant des activités commerciales ou de services de moins de 300 m² de surface de vente. Les opportunités d'implantation s'avèrent très limitées au regard des périmètres définis des zones à vocation commerciales. Opposition à la définition des seuils de surfaces commerciales, certains établissements du territoire ayant déjà atteints les seuils de surfaces autorisées. Dommageable que les communes de Roscoff et Plouénan ne disposent pas de zones Uic2 ou Uic3, ne leur permettant ainsi plus d'accueillir de commerces en dehors de la centralité.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Le site du Super U de Saint-Pol de Léon a été classé en zone Uic2 afin de lui donner les mêmes possibilités d'extension que dans les GMS de la zone de Kervent. S'agissant du développement des zones à vocation commerciale, les possibilités de développement des secteurs de développement comme les surfaces maximales autorisées s'inscrivent dans la continuité des travaux menés dans le cadre du DAACL et du SCOT. Ainsi, les communes de Roscoff et Plouénan ne disposent pas de SIP (Sites d'Implantation Périphérique), au regard du diagnostic réalisé dans le cadre du SCOT par la CCI et qui concluait sur un équipement commercial suffisant du territoire.	
CCI	Concernant les casiers et automates, souhait que le PLUi-h soit clair sur l'autorisation du déploiement des casiers / automates en centralité et hors centralité, notamment pour des raisons d'accessibilité et de stationnement.
Réponse de Haut-Léon Communauté : En application du SCOT du pays de Morlaix, les casiers et automates ne sont pas autorisés en dehors des centralités commerciales, afin de ne pas concurrencer le commerce de détail des centralités.	

2.7. Trajectoire de sobriété foncière

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Présenter sur chacun des plans 'bourgs' des OAP, les secteurs de dents creuses, divisions parcellaires, extensions... à fusionner avec les éléments du référentiel foncier.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Les secteurs de renouvellement urbain apparaissent sur les cartes des OAP 'bourgs'. En revanche, l'identification de l'ensemble des parcelles densifiables et dents creuses ne serait ni lisible ni pertinent. En effet, cette identification du potentiel foncier n'a pas la même valeur que l'identification des secteurs à enjeux susceptibles de faire l'objet d'OAP. En revanche, l'OAP thématique 'densification de l'habitat' permet d'imposer une densité minimale sur ces secteurs.	
DDTM	La collectivité est invitée à mettre en place un observatoire du foncier et une veille, et de poursuivre son travail de référentiel foncier avec un volet immobilier portant sur l'habitat et les activités économiques.
Réponse de Haut-Léon Communauté : L'observatoire de l'habitat et du foncier sera mis en place. Le volet immobilier pourra être mis en place notamment dans le cadre de l'OPAH pour l'habitat et de l'inventaire des ZAE pour l'économie.	
DDTM	L'EPCI doit s'interroger sur un fond d'intervention foncière afin d'appuyer financièrement l'émergence d'opérations complexes. Concernant le partenariat avec l'EPF, l'EPCI doit s'assurer d'être bien associé au suivi des conventions opérationnelles. L'EPCI doit prévoir une action d'information et de sensibilisation sur la démarche Bimby.
Réponse de Haut-Léon Communauté : HLC, par la signature d'une convention cadre avec l'EPF Bretagne depuis 2018, suit et encourage les opérations de renouvellement urbain sur son territoire. Elle porte elle-même plusieurs projets de renouvellement urbain à travers la requalification des friches de St Pol et Plouescat en villages artisans. Par ailleurs les communes portent elles-mêmes plusieurs projets réalisés ou en cours : requalification d'un commerce et 3 logements à Mespaul, lotissement communal sur une friche agricole à Tréflaouénan, projet d'épicerie et 10 logements locatifs sociaux à Tréfléz, création de 100 logements quartier Gare de Roscoff (au nord), création de 45 logements collectifs quartier Gare de St Pol de Léon,...	
Modifications du PLUi-h : le POA est complété pour intégrer la promotion de la 'densification douce' portée par la démarche Bimby.	
DDTM	L'urbanisation du territoire du Haut-Léon s'est fortement développée de manière disparate et sans cohérence d'ensemble. Le mitage de l'espace est particulièrement marqué par la présence de nombreux hameaux. Aussi entre 2011 et 2021, le territoire a consommé 130 hectares d'ENAF. Conformément à l'article L.151-15-4 du code de l'urbanisme le document doit disposer de l'analyse de la consommation d'ENAF au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan. Le document devra donc être complété par une évaluation effective des ENAF au cours des 10 années précédant le PLUi-H.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Pour définir l'enveloppe urbaine, HLC s'est appuyé sur l'existence d'un tissu bâti cohérent. Comme l'a relevé la DDTM, l'urbanisation du territoire s'est développée de manière linéaire et dispersée, avec des espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe urbaine définie dans le règlement graphique. À titre d'exemple, la rue du Dourduff, sur la commune de Plougoulm, délimitée de manière restrictive autour du tissu bâti actuel, ne permet pas de prévoir des extensions ou des densifications futures, malgré son classement en zone UC. Le document présente bien la consommation d'ENAF pour la période 2011-2021, ainsi que la période 2021-2025.	
Modifications du PLUi-h : Le rapport de présentation est actualisé et les cartes de consommation foncière mises à jour pour l'année 2025.	

2.8. Application de la loi Littoral

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Haut-Léon Communauté justifie de manière insuffisante sa capacité d'accueil. Elle se définit comme le niveau maximum de pression exercée par les activités et les populations permanentes et saisonnières que peut supporter le capital de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités.
Réponse de Haut-Léon Communauté : La définition de la capacité d'accueil, telle que l'exige la loi Littoral, présente des défis importants en raison de la complexité à appréhender l'interconnexion des réseaux d'eau et de l'indisponibilité de certaines données. Néanmoins, HLC s'engagera à élaborer une étude capacitaire plus détaillée avant l'approbation du PLUi-H.	
Modifications du PLUi-h : L'argumentaire est complété et mis à jour dans le rapport de présentation (justification des choix).	
DDTM	Identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) : certaines délimitations apparaissent comme étant trop étendues, intégrant des secteurs d'habitat diffus. La délimitation des enveloppes urbaines devra appliquer les critères définis par le SCOT de continuité mesurée à partir de distance de 40 mètres au maximum entre les constructions, d'exclusion des extensions périphériques purement linéaires et sans épaisseur autour des axes de circulation et de retrait des partis situées en secteur de risque de submersion marine. Délimitation des agglomérations à revoir : ouest bourg (Sibiril), (rue de Bel Air, rue du Varquez (Plougoult), secteur du Prat (Santec), Croaz ar Bandu (Cléder), entrée ouest rue de Brest (Plouescat). Délimitation des villages à revoir : Kerfissiec (St Pol), Reunebeul (Tréfléz), Bonne Nouvelle (Roscoff), Santec (Brenesquen) Délimitation SDU à revoir : Saint-Antoine (Plouescat), Keradennec (Santec), Kerestat (Roscoff) ; un règlement UCs à intégrer et des OAP pour chaque 'SDU'
Réponse de Haut-Léon Communauté : HLC a procédé à une nouvelle analyse de l'enveloppe urbaine et de sa délimitation afin d'aligner sa méthodologie sur celle proposée par la DDTM. Pour les secteurs exposés à un risque littoral, un règlement spécifique a été élaboré, identifiant des secteurs urbanisés inconstructibles 'UCn', limitant les possibilités à une extension du bâti existant de 25 m ² .	
Modifications du PLUi-h : La nouvelle analyse de l'enveloppe urbaine a conduit à reclasser en zone AL certains secteurs qui apparaissaient comme de l'habitat diffus, ou en extension de SDU. Le règlement écrit a été complété de dispositions pour le secteur UCs.	
DDTM	Des coupures d'urbanisation sont à ajouter pour séparer les espaces urbanisés. Une coupure est attendue à Tréfléz pour séparer l'agglomération du bourg du village densifiable de la Gare. Cette coupure pourra prendre appui sur les secteurs naturels NL identifiés au nord et au sud qu'elle viendra relier entre eux. De la même manière, une coupure est nécessaire pour séparer l'agglomération du bourg de Santec du village densifiable de Kerabret-Perrugan-Palud. L'extension de l'agglomération prévue en zonage 1AUB brouille la distinction entre les espaces urbanisés et compromet la mise en place de la coupure.
Réponse de Haut-Léon Communauté : HLC a classé en zones Agricole ou Naturelle les coupures d'urbanisation de la loi Littoral apparaissant au SCOT pays de Morlaix qui sont les seules coupures opposables du SCOT. La différenciation entre agglomération et village a été opérée par le SCOT pour des raisons de sécurisation juridique, la catégorisation montrant que chacun des deux noyaux réunissait les conditions jurisprudentielles pour revendiquer le statut d'agglomération ou village. L'absence de coupures d'urbanisation définies par le SCOT entre ces entités, a été prévue justement parce qu'il pouvait être cohérent de les relier ou de densifier leur liaison qui parfois existe bien qu'étant un peu lâche.	

L'article L121-22 du code de l'urbanisme prévoit que soit prévu des coupures dans les SCoT et les PLU mais il ne fixe pas de critères qui obligeraient à les localiser dans tel ou tel secteur. Comme a pu le rappeler une instruction du gouvernement, "lorsque le territoire d'une commune ou d'un EPCI comporte plusieurs espaces pouvant être qualifiés de « coupures d'urbanisation », il revient à l'auteur du PLUi d'arbitrer, au regard de son projet d'aménagement et des objectifs de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, entre les espaces à préserver comme coupures d'urbanisation et ceux destinés à être urbanisés". La jurisprudence est également venue rappeler cela à plusieurs reprises.

C'est bien le cas des secteurs situés entre les agglomérations (bourgs) de Tréfléz avec son quartier de la Gare et du bourg de Santec avec le quartier de Perrugant. Ceux-ci ne présentent plus le caractère de coupures d'urbanisation significatives, constituent un espace déjà mité de constructions, et correspondent au projet de densification ou d'extension de l'urbanisation des communes concernées qui voient ces entités (bourg/village) comme une seule agglomération.

DDTM : Bande des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, les zones U situées dans la bande des 100 m devront être exclues des zones constructibles. La zone UE de Perharidy à Roscoff devra être délimitée au plus près du bâti.

Réponse de Haut-Léon Communauté : HLC a classé des terrains classés en zones constructibles dans les PLU en vigueur en zones Naturelle, afin de garantir la préservation du front de mer. Au niveau du secteur de Perharidy, les espaces de stationnement ont néanmoins été maintenus en zone UE, afin de permettre leur aménagement (abris à vélo,...). Les espaces non artificialisés qui pourraient subsister en zone UE sont reclassés en zone NL.

Modifications du PLUi-h : le règlement graphique est modifié pour tenir compte du caractère non urbanisé de parcelles situées dans la bande des 100 mètres sur le secteur de Pempoul à Saint-Pol de Léon, du sud de Menfig à Plouescat, au niveau de Perharidy. En revanche, un secteur ayant fait l'objet d'une annulation du refus de permis de construire par le TA de Rennes (décision du 29 mai 2026) conduit la collectivité à reclasser les parcelles en zones UB (rue du Coadou à Roscoff).

DDTM : Campings

Il est impératif que les périmètres des campings respectent les délimitations des autorisations administratives. La délimitation du camping Paradis à Roscoff est à revoir.

Modifications du PLUi-h : En l'absence de transmission de l'ensemble des arrêtés d'autorisation des campings parfois anciens, ou ne comprenant pas les plans liés à l'autorisation, le règlement graphique est modifié pour revenir au classement des documents d'urbanisme antérieurs sur plusieurs campings classés NLt et situés en discontinuité d'une agglomération ou village.

DDTM : Espaces remarquables

Mise en cohérence des données chiffrées du rapport de présentation.

L'estuaire de l'Horn, sur la commune de Plougoulm, n'apparaît toujours pas sur le règlement graphique alors qu'il est cité dans le rapport de présentation

Modifications du PLUi-h : Le règlement graphique est modifié pour intégrer l'ensemble de la zone située dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 en espace remarquable : NLsm sur la partie maritime, NLs sur la bordure de l'estuaire.

2.9. Ressource en eau

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Eau potable : Sur l'ensemble des communes (hormis Tréfléz, Lanhouarneau et Plounévez-Lochrist), il conviendrait de moduler les perspectives de développement (population, activités économiques dont le tourisme...) notamment en classant les zones d'extensions urbaines en 2AU et en limitant la densification des zones urbaines déjà existantes jusqu'à ce qu'un calendrier de sécurisation de la production d'eau potable puisse être établi.
Modifications du PLUi-h : L'évaluation environnementale est complétée pour y intégrer les éléments détaillés sur la gestion de la ressource en eau et l'articulation du projet de territoire avec la disponibilité de cette ressource.	
DDTM	Assainissement non collectif : Les secteurs en zonage d'assainissement collectif ont vocation à être raccordés au système de collecte. L'ANC n'y a sa place qu'en cas d'impossibilité technique ou financière (coûts disproportionnés). Les ouvertures à l'urbanisation en zone d'assainissement non collectif doivent être justifiées par une démonstration de l'aptitude globale des sols à l'infiltration. Le recours à un rejet des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne devrait être envisagé que pour la réhabilitation ou la mise aux normes de construction existantes, pour lesquelles il n'existe aucune alternative.
Réponse de Haut-Léon Communauté : comme indiqué dans l'évaluation environnementale, les ouvertures à l'urbanisation (zones A Urbaniser) en zone d'assainissement non collectif ne concernent que les communes de Tréflaouéan, Tréfléz et Lanhouarneau. Pour les zones Urbaines maintenues en assainissement non collectif (peu de secteurs) des cartes d'aptitude sont également intégrées en Annexe. La démonstration de l'aptitude globale des sols à l'infiltration a été fournie dans les annexes sanitaires avec des sondages réalisés globalement sur les zones agglomérées, qui donnent une tendance de bonne à moyenne pour les sols. Des études de filière sont ensuite réalisées dans le cadre des permis de construire permettant de définir le type de filière préconisée ajustée à la nature des sols.	
Modifications du PLUi-h : L'annexe sanitaire est complétée des sondages réalisées sur les zones A Urbaniser de Tréfléz et les zones Urbaines non intégrées au zonages d'assainissement collectif.	
DDTM	Assainissement collectif : Pour Saint-Pol de Léon, un bassin tampon est programmé pour 2028, permettant de réduire très significativement les déversements et ajouter une désinfection des effluents avant rejet. D'ici cette date, le PLUiH ne doit pas autoriser les raccordements sur le réseau de collecte. Ce réseau ne doit pas être étendu, notamment dans les zones A Urbaniser (AU). Dans ce cas contraire, les enjeux de la qualité des eaux justifieraient d'un recours gracieux voire contentieux du préfet sur le PLUi approuvé. Dans l'attente, il conviendra que les zones d'extension (1AU) soient classées en zone 2AU (urbanisation à plus long terme). Concernant Plounévez-Lochrist, le programme de travaux n'a pas été transmis à la Police de l'eau pour validation. Par ailleurs il est rappelé que la nouvelle step de l'Île de Batz bénéficie d'une dérogation à la loi Littoral, qui ne permet pas le raccordement des nouvelles opérations d'urbanisation.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Concernant la STEP de Saint-Pol de Léon : <u>Sur le contexte du territoire et la conformité du système d'assainissement :</u> Comme indiqué dans l'évaluation environnementale, un schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales a été défini par la commune de St Pol, et prévoit un Plan Pluriannuel d'Investissement de 10 millions d'euros sur 10 ans, notamment pour réduire les entrées d'eaux claires parasites et assurer le respect des normes de rejet de la station. Des travaux sont d'ores et	

déjà en cours pour réduire ces entrées d'eau. Un programme d'actions à mettre en œuvre pour le renouvellement de l'arrêté préfectoral a été demandé par la police de l'Eau. Les actions demandées ont été réalisées ou sont en cours de réalisation. Les études réalisées, lors de l'élaboration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales et du zonage pluvial, démontrent que les sols de Saint-Pol-de-Léon présentent une capacité d'infiltration globalement favorable. Cette caractéristique permet une gestion efficace à la source des eaux pluviales et limite la sollicitation du réseau public. Les modélisations conduites dans le cadre du schéma directeur démontrent que l'urbanisation projetée n'engendre pas de surcharge significative du réseau existant par rapport à la situation actuelle. En effet, les apports supplémentaires peuvent être absorbés dès lors que les prescriptions techniques sont respectées.

Les données du schéma directeur d'assainissement pluvial démontrent que les dysfonctionnements identifiés peuvent être résolus par les travaux prévus, sans nécessité de geler durablement l'urbanisation.

Enfin, le bassin tampon programmé à l'horizon 2028, est l'un des éléments d'amélioration, s'inscrivant dans ces objectifs.

A noter comme travaux à court terme pour Saint-Pol de Léon et dont les études sont lancées :

- Le bassin des Carmes pour récolter les eaux de ruissellement (1 million d'euros)
- Le bassin de la station d'épuration pour récolter également les eaux pluviales (2 millions d'euros, en phase étude), livraison pour 2028.

Sur la gestion de l'eau pluviale de St Pol de Léon :

Le schéma directeur démontre que les contraintes observées sont principalement liées aux eaux pluviales (ruissellements rapides), non à une surcharge des eaux usées domestiques.

Les obligations qui seront imposées dans les zones 1AU garantissent que les eaux pluviales n'alimenteront pas le réseau unitaire, évitant tout risque d'aggravation des déversements. En effet, sur chaque parcelle ouverte à l'urbanisation, des ouvrages de stockage, de régulation ou d'infiltration seront imposés. L'objectif est d'assurer a minima la non-aggravation de la situation actuelle, voire son amélioration locale.

Le rejet au réseau pluvial est interdit ou strictement limité, selon les prescriptions zone par zone. Les nouveaux aménagements devront recourir en priorité à des solutions autres que le "tout-tuyau" : limitation de l'imperméabilisation, infiltration au plus près du point de chute, noues, tranchées d'infiltration, bassins paysagers.

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales ne sera jamais systématique et ne pourra être envisagé qu'en dernier recours, après avis technique du service gestionnaire.

Assainissement collectif sur le Haut-Léon :

Seules 4 stations étaient relevées comme présentant des dysfonctionnements.

Les études de schémas directeurs des eaux usées ont permis de définir les travaux à réaliser, pour lutter notamment contre les entrées d'eaux parasites. Ces études sont finalisées pour St Pol et Plouescat, en cours de finalisation pour le SIR Cléder-Sibiril ou de Plouénan (rendu septembre 2026). La prise de compétence Eau-Assainissement est effective depuis le 01/01/2026 et le service est en train de se structurer pour le suivi des délégataires et le suivi de travaux des STEP et des extensions de réseaux des eaux usées.

Le budget voté en 2026, permet de démarrer une première phase de travaux en fonction des priorités identifiées par les Schémas Directeurs des Eaux Usées des communes ou syndicats. Un Schéma Directeur à l'échelle de HLC permettra de définir un PPI pour les prochaines années (réalisation 2026-2027). Il intégrera la nouvelle directive sur les eaux résiduaires urbaines (DRU2).

Au niveau du PLUiH, le règlement (dispositions générales et article 2 des zones AU) conditionnera les autorisations d'urbanisme à une obligation de réalisation effective des travaux programmés.

Concernant la step Plounévez-Lochrist : le programme de travaux a été transmis.

Concernant la step de l'Ile de Batz : la STEP a été dimensionnée à 1800 EqH puis à 2125 eqH pour

permettre le raccordement des constructions actuelles et futures, et tenir compte de la saisonnalité de l'occupation de l'île.

Sur la distinction entre planification et autorisation d'urbanisme :

Il ne revient pas au PLUi-H de préjuger de la faisabilité de chaque projet individuel au sein d'une zone 1AU. En effet, un contrôle sera opéré lors de la future demande d'autorisation d'urbanisme des parcelles classées en 1AU. Cela permet un contrôle ultérieur et au cas par cas assurant une sécurisation juridique et une maîtrise progressive de l'urbanisation, conformément aux exigences du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

La gestion des eaux pluviales et la mise en œuvre des mesures compensatoires seront à la charge des lotisseurs ou aménageurs. Chaque projet devra faire l'objet d'une analyse spécifique des caractéristiques du sol, incluant des sondages lorsque l'urbanisation sera engagée.

Modifications du PLUi-h : Le règlement écrit des zones 1AU, 1AUE et 1AU_i est complété d'une condition de réalisation effective des travaux d'assainissement collectif programmés.

Les OAP de St Pol de Léon pour les zones 1AU de court terme (2026-2030) rappellent également cette obligation. Ainsi les services de l'Etat pourront s'opposer à l'autorisation d'urbanisme au moment du permis d'aménager ou de construire, en fonction de l'avancement des travaux de mise aux normes du réseau de collecte des eaux usées.

DDTM	Gestion des eaux pluviales : Plusieurs communes ne disposent pas d'un schéma directeur ou d'un zonage d'assainissement pluvial. Pour autant, le SAGE Léon-Trégor incite les collectivités à se doter d'un schéma directeur. La réalisation de tels schémas directeurs (ou d'un schéma unique intercommunal) permettrait de régulariser la situation de plusieurs zones d'activités au regard de la loi sur l'Eau. Cette absence de schémas directeurs compromet la poursuite de l'urbanisation sur les communes qui en sont dépourvues, que ce soit en densification ou en extension.
------	---

Réponse de Haut-Léon Communauté : Il faut rappeler que le Code Général des Collectivités Territoriales impose la réalisation d'un zonage pluvial (article 2224-10), en fonction des enjeux rencontrés (cf doctrine en pages 4 et 5 du document : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/sad_eau_pluvial_urbanisme_web.pdf).

En revanche, le 'schéma directeur de gestion des eaux pluviales' n'est pas un document obligatoire au regard du CGCT. Il s'agit d'études coûteuses, qui ont un intérêt pour les collectivités avec des problématiques avérées de gestion des eaux pluviales.

Comme indiqué dans l'évaluation environnementale (page 130), 7 communes disposent déjà d'un schéma ou d'un zonage pluvial. La commune de Plounévez-Lochrist a réalisé des études de sol pour l'infiltration et Roscoff doit lancer une étude pour la réalisation de son zonage pluvial en 2025. Cléder ne dispose pas d'un zonage pluvial, mais l'étude de Schéma Directeur des Eaux Usées en cours de finalisation devrait apporter des éléments concernant la réduction des entrées d'eaux claires parasites dans la step.

Les 4 communes restantes sont des communes rurales avec des enjeux faibles sur la gestion des eaux pluviales urbaines, et sans secteurs de fragilité avérés. Les problématiques liées aux ruissellement sont plutôt liées aux pratiques et constructions agricoles (serres), qui doivent être gérées dans le cadre de du SAGE ou à l'application de la loi sur l'Eau. On soulignera que la plupart des communes réalisent en sus des études sur les eaux pluviales lors des opérations d'aménagement même si elles ne sont pas légalement obligatoires.

Par ailleurs le règlement du PLUi, dans ses dispositions générales, impose une gestion intégrée des eaux pluviales pour toute nouvelle construction, aménagement ou imperméabilisation, quelle qu'en soit la nature, et toute opération de densification ou de renouvellement urbain. Les eaux pluviales

doivent être gérées à la parcelle par infiltration. Chaque projet doit garantir l'absence de rejet vers le réseau public lors d'un événement pluvial majeur, correspondant à une pluie d'occurrence centennale (60 mm).

La compétence 'eaux pluviales' n'est pas intégrée au transfert de compétence 'eau-assainissement' au 01/01/2026. Cette compétence reste ainsi communale. HLC demandera aux communes de s'engager sur la réalisation d'un zonage pluvial sur leur partie agglomérée. Un éventuel accompagnement par le service 'Eau-assainissement' pourrait être étudié dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur des Eaux Usées établi à l'échelle du territoire à court terme (2026-2027).

Modifications du PLUi-h : Les OAP 'qualité des opérations' rappellent la nécessité de gestion et préconisent une gestion dite 'intégrée' plus favorable à l'environnement, ainsi que l'obligation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

2.10. Biodiversité, milieux naturels et paysage

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Un point de vigilance est à noter au sujet de plusieurs extensions d'urbanisation qui semblent particulièrement proches de zones humides effectives au sud-ouest du bourg de Plouénan. Il conviendra de procéder, en lien avec le Syndicat Mixte de l'Horn, à une vérification du caractère non humide des deux principales zones 1AUB. Il en va de même pour le sud de la zone 1AUi à l'ouest du bourg de Mespaul.
Modifications du PLUi-h : Un recensement complémentaire des zones humides a été réalisé par le Syndicat Mixte en avril 2026. Les zones humides complémentaires sont intégrées au règlement graphique avec l'intitulé 'en attente de validation par l'IPZH', car la commission d'experts n'a pas encore rendu son avis. Elles apparaissent également au niveau des OAP et seront prises en considération dans l'aménagement des zones A Urbaniser concernées en tant que zone naturelle à préserver, pouvant éventuellement être aménagées sous forme de jardin (sensibilisation aux pratiques d'éco-jardinage).	
Chambre d'agriculture	Plusieurs linéaires d'éléments topographiques ont été inscrits au règlement graphique du PLUi. Cependant lorsqu'on croise la donnée avec une interprétation de la photographie aérienne, certains linéaires de haies ou talus n'apparaissent pas. Nous demandons à ce que les linéaires soient retirés des classements.
Modifications du PLUi-h : Un travail de correction du linéaire de haie a été réalisé permettant de supprimer les linéaires inexistantes (travail à partir de la photo aérienne).	

DDTM	Les cônes de vue à préserver ne sont pas représentés dans le règlement graphique.
Modifications du PLUi-h : Les cônes de vue apparaissant sur la carte en page 25 de l'état initial de l'environnement sont ajoutés au règlement graphique en tant qu'éléments de patrimoine et de paysage à préserver et des mesures de protection sont inscrites au règlement écrit (dans les dispositions générales).	

2.11. Espaces boisés

Auteur	Synthèse de l'avis
CNPF	Des données concernant les plans simples de gestion (PSG) des forêts seraient à actualiser (page 37 de l'état initial de l'environnement notamment) : seuil de 20 ha pour les PSG, possibilité de rédiger un PSG de manière volontaire pour les bois et

	forêts compris entre 10 et 20 ha ; mentionner le Code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) avec programme des coupes et travaux ainsi que le Règlement type de gestion (RTG). Carte en page 40 à renommer « bois privés gérés via un document de gestion durable ».
Modifications du PLUi-h : Les corrections sont apportées l'état initial de l'environnement.	
CDNPS	Des boisements figurant en EBC aux documents d'urbanisme communaux en vigueur sont déclassés au projet de PLUi-h au motif qu'ils ne sont plus boisés. Par définition, un bois classé EBC ne peut, par nature être défriché. Il convient dès lors que le dossier démontre que les boisements concernés n'étaient déjà pas boisés lors de la procédure d'approbation ou de révision de ces documents d'urbanisme communaux.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Comme le souligne l'avis, la démarche de protection des boisements s'est principalement traduite par l'ajout de nouveaux EBC au règlement graphique. L'analyse de certains secteurs a en effet révélé que des classements EBC existants résultaient d'erreurs d'appréciation, les boisements y étant inexistantes. Dans le cadre de l'actualisation de la justification des choix, HLC apportera des éclairages spécifiques pour chacun de ces secteurs.	
CDNPS	Sans que cela ne soit exhaustif, des boisements situés en zones humides sont classés en EBC au sud de Keremma, au sud de la RD 10 vers Kernévez.
Modifications du PLUi-h : Le règlement graphique a été revu pour supprimer le classement EBC des zones humides identifiées.	
CDNPS	Seule l'île de Batz ne propose pas d'EBC sur son territoire, ce qui n'apparaît pas cohérent avec l'article L.121-27 du code de l'Urbanisme. Les ensembles boisés situés aux abords des périmètres MH classés devront être classés en EBC : • Le boisement au sud du Phare de l'île de Batz, • Ensemble boisé du jardin « Georges Delaselle », • Ensemble d'arbres au niveau de l'embarcadère.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Traditionnellement très peu boisée du fait des vents forts, quelques boisements ornementaux sont néanmoins présents sur l'île. La barrière boisée du jardin Georges Delaselle en constitue le principal, mais celle-ci a grandement souffert lors de la tempête Ciaran. Cela a conduit à revoir le plan de gestion du jardin, en concertation entre le Conservatoire du Littoral, propriétaire du site et HLC, gestionnaire du site. Une protection stricte des boisements au titre des EBC ne serait ainsi pas compatible avec ce plan de gestion. Par ailleurs, le site est classé en espaces remarquables du littoral, ce qui assure la non constructibilité du site.	
Modifications du PLUi-h : Les petits boisements au sud du phare et au niveau débarcadère seront identifiés au titre des EBC.	
CDNPS	A Cléder, un EBC est supprimé au profit d'éléments du paysage au sein d'un périmètre de monument historique inscrit (restes du château de Kergournadeac'h). Les raisons invoquées paraissent discutables... Ce déclassement est donc à reconsidérer.
Modifications du PLUi-h : Le règlement graphique est modifié pour inscrire cet espace boisé en EBC.	
CDNPS	A Saint Pol de Léon, sur le site de Kerisnel, une partie du linéaire existant a été identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection devra être étendue à l'ensemble des arbres
Modifications du PLUi-h : Le règlement graphique est complété par une prescription de protection des boisements au titre de l'article L151-23 du CU sur l'ensemble du linéaire boisé.	
CDNPS	A Plouénan, au lieu-dit Milinou, il est proposé de retirer un EBC partiellement. Cette surface correspondrait à une prairie. Des coupes ont eu lieu entre 2018 et 2021. De ce fait, cette parcelle a fait l'objet soit d'une demande de défrichement avec compensation soit d'un reboisement. De surcroît, cette parcelle est située sur une zone de protection type Natura 2000 et ZNIEFF de type 2 Baie de Morlaix. Ce secteur ne peut donc être déclassé.

Modifications du PLUi-h : Le règlement graphique est modifié pour inscrire cet espace boisé en EBC.	
CDNPS	A Tréfléz, secteur de Keremma, la note d'enjeux des services de l'Etat du 12 février 2019 identifiait ce secteur comme stratégique par son intérêt écologique et paysager et demandait que le secteur boisé classé en site inscrit soit protégé. Le classement de ce secteur en EBC devra donc être maintenu.
Réponse de Haut-Léon Communauté : La protection au titre des EBC du PLU de Tréfléz visait à maintenir l'intégration paysagère du secteur de Keremma, classé constructible (bande d'EBC le long de la RD10 et sur les extérieurs. Néanmoins le caractère boisé d'une grande partie des jardins de Keremma constitue la particularité du secteur, c'est pourquoi la collectivité à classer l'ensemble des boisements au titre de la loi Paysage. L'OAP 'village de Keremma' spécifie également la gestion extensive de la végétation sur ce secteur.	
Modifications du PLUi-h : Le règlement graphique est modifié pour inscrire la bordure de la RD10 et du site de Keremma en EBC tel qu'au PLU antérieur (avec un ajustement sur le camping).	
DDTM : les boisements le long du cours d'eau de la Flèche rejoignant le bois de Morizur mériteraient un classement EBC.	
Modifications du PLUi-h : Le règlement graphique est modifié pour inscrire cet espace boisé en EBC.	

2.12. Zone Agricole

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Le dossier n'évalue pas réellement l'impact du projet sur l'activité agricole, en fonction du potentiel agronomique des terres et des exploitations actives.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Pour limiter l'impact sur l'agriculture lors de l'identification des secteurs de projet en extension urbaine, HLC a privilégié une consommation foncière modérée et le choix prioritaire de parcelles situées dans l'enveloppe urbaine existante. Ces parcelles présentent déjà des contraintes importantes pour l'activité agricole en raison des distances de réciprocité à respecter. Par ailleurs, le territoire ne dispose pas des données sur le potentiel agronomique des sols nécessaires à une décision éclairée.	
DDTM	Aucune réflexion globale n'a été menée pour limiter l'impact des constructions agricoles (serres, grands hangars...) sur le paysage, notamment à travers la réalisation d'une OAP thématique complétée de prescriptions réglementaires. Le DOO du SCOT dispose que "les documents d'urbanisme locaux prévoient les conditions de bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles".
Réponse de Haut-Léon Communauté : Le règlement de la zone A impose le respect d'un rapport d'échelle des bâtiments avec leur environnement, notamment au regard des volumes et des hauteurs du bâti. Cette disposition vise à garantir une intégration paysagère harmonieuse tout en tenant compte des spécificités du modèle agricole du Haut Léon, où les serres constituent un élément structurant de l'activité maraîchère. Ces infrastructures agricoles, bien qu'imposantes par leur volume, participent pleinement à l'identité productive du territoire et à sa vitalité économique.	
Modifications du PLUi-h : L'OAP thématique 'qualité des opérations' est complété d'un volet 'intégration paysagère' des constructions agricoles.	
Chambre d'Agriculture	Certaines zones agricoles restent aujourd'hui classées en zone naturelle et dont la justification n'est pas suffisante.
Réponse de Haut-Léon Communauté : En réponse aux différents cas précisés dans l'avis :	

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Le dossier n'évalue pas réellement l'impact du projet sur l'activité agricole, en fonction du potentiel agronomique des terres et des exploitations actives.
	- Le secteur de Plouénan, les parcelles mentionnées présentent différents enjeux environnementaux disposent d'ores et déjà d'un classement en espace naturel dans le PLU de la commune. Le classement en zone Naturelle est maintenu au règlement graphique. - Le secteur de Roscoff est en effet traversé par un cours d'eau. Conformément aux orientations du SAGE, et en réponse aux enjeux de qualité de l'eau, Haut Léon Communauté a souhaité protéger les rives des cours d'eau en procédant à leur classement en zone naturelle. Le classement en zone Naturelle est maintenu au règlement graphique - Sur la commune de Mespaul, les parcelles mentionnées disposent d'ores et déjà d'un classement en espace naturel dans les documents d'urbanisme en vigueur. Ces parcelles sont traversées par un cours d'eau, fortement boisées et dépourvues de construction. Le classement en zone Naturelle est maintenu au règlement graphique. - Sur Saint Pol de Léon, le secteur est en partie traversé par un cours d'eau, et comprend des zones humides ; les parcelles mentionnées disposent d'ores et déjà d'un classement en espace naturel dans le PLU de la commune et composent une zone tampon avec le quartier de Creach al Léo au nord. Le classement en zone Naturelle est maintenu au règlement graphique.
Chambre d'Agriculture	Nécessité d'intégrer une orientation qui assure l'évolution et le développement des sites existants et des nouveaux sites agricoles.
Réponse de Haut-Léon Communauté : L'orientation A- PRESERVER L'AGRICULTURE, ACTIVITE SOCLE DU TERRITOIRE de l'axe 3 du PADD a pour objectif de démontrer de la prédominance de l'activité agricole dans le tissu économique du Haut-Léon.	
Modifications du PLUi-h : La notion de 'nouvelles installations' a été ajoutée au PADD.	
Chambre d'Agriculture	Le classement de la ZAE de Mespaul comme ZAE 'principale' avec pour seule justification 'car zone 1AUI' dans une commune classée 'pôle de proximité' pose question. Des besoins chiffrés auraient pu venir étayer la justification de ce choix.
Réponse de Haut-Léon Communauté : La ZAE de Goarem Allen a été classée ZAE 'principale' au SCOT du pays de Morlaix, lui autorisant ainsi des extensions. Cette disposition se justifiait notamment par le fait qu'une entreprise était intéressée pour l'acquisition d'un grand lot. Ce projet n'a pas abouti. Néanmoins, la zone est viabilisée et ce terrain appartient à HLC, justifiant ainsi son maintien en ZAE.	
Chambre d'Agriculture	L'enclavement de parcelles maintenues en zone agricole en centre-bourg alors qu'elles présentent un potentiel intéressant d'urbanisation en proximité des services (Plougoulm, Plouescat).
Réponse de Haut-Léon Communauté : Ces parcelles n'ont pas été identifiées comme urbanisables au regard du compte-foncier attribué au territoire et aux communes. Il s'agit de parcelles considérées comme 'ENAF' au MOS.	
Chambre d'agriculture	Nous relevons que des itinéraires de randonnée / modes de déplacement doux en espace rural ont été répertoriés. Ces identifications reprennent pour la plupart des chemins cadastrés. Dans certains cas, bien que les changements soient indiqués au cadastre, avec l'usage, certains ont disparu et sont malgré tout répertoriés.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Conformément aux dispositions du Code rural et de la pêche maritime, les chemins ruraux constituent des voies d'usage public appartenant aux communes et faisant partie de leur domaine privé. Bien que non classés comme voies communales, ils bénéficient d'une protection légale stricte.	

2.13. Secteur de taille et de capacité limitée et changement de destination

Auteur	Synthèse de l'avis
CDPENAF	A Tréflaouénan, le rapport mentionne deux STECAL alors que le règlement graphique en indique trois : le troisième devra être documenté. La consommation d'ENAF des STECAL devra être évaluée.
Modifications du PLUi-h : Le rapport de présentation (partie justification des choix) est complété.	
CDPENAF	Avis défavorable aux STECAL Nt sur Lanhouarneau et Tréflaouénan prévus pour l'hébergement touristique.
Modifications du PLUi-h : Le rapport de présentation (partie justification des choix) est complété d'une analyse de la consommation d'ENAF et justifier de leur caractère exceptionnel.	
CDPENAF	Le règlement autorise constructions et extensions strictement nécessaires à l'activité touristique et un logement de fonction de 50 m ² maximum. Cependant cela ne garantit pas la limitation de l'urbanisation ni la préservation du caractère naturel.
Réponse de Haut-Léon Communauté : Afin de limiter l'impact des projets de STECAL sur le paysage et l'artificialisation des sols induite, HLC s'est efforcée de délimiter les périmètres des STECAL NT au plus près des besoins réels des porteurs de projet. HLC poursuivra cette démarche d'optimisation des périmètres en concertation avec les porteurs de projet.	

2.14. Les risques naturels et technologiques

DDTM	L'EPCI a mené des études locales ayant abouti à des cartes d'exposition aux submersions marines. On peut regretter que la collectivité n'ait pas choisi de les valoriser dans le règlement graphique. Il importe que l'EPCI mobilise des outils pour imposer des prescriptions spéciales aux autorisations d'urbanisme (article R111-2 du CU notamment).
Réponse de Haut-Léon Communauté : Les cartes de submersion à l'horizon 2100 réalisées par le SCOT du pays de Morlaix ont été intégrées en tant que règlement graphique thématique. Les cartes d'érosion du trait de côte ayant été réalisées dans le cadre des études d'endiguement (GEMAPI) ont également été annexées en tant que règlement graphique thématique, dans l'attente des cartes d'érosion dites 'loi Climat' qui couvriront l'ensemble du littoral du Haut-Léon. Le règlement écrit, dans ses dispositions générales (pages 30 et 31 du rapport de présentation) rappelle les dispositions de l'article R111-2 du CU qui permet d'interdire les constructions soumises à un risque connu.	
DDTM	La réglementation associée à la présence des ouvrages de transports de gaz naturel est partiellement prise en compte.
Modifications du PLUi-h : Les documents des Servitudes d'Utilité Publique sont complétés.	

2.15. Servitudes d'utilité publique

Auteur	Synthèse de l'avis
SNCF	La SNCF et l'ensemble de ses filiales rappelle les enjeux inhérents à la servitude ferroviaire notamment en termes de zonage et de prescription graphique.
Réponse de Haut-Léon Communauté : L'avis de la SNCF n'appelle pas de modification ou d'actualisation du PLUi-H. En effet, après vérification, aucune contrainte ne figure sur le règlement graphique.	
Modifications du PLUi-h : Des dispositions particulières seront intégrées dans les dispositions générales du règlement écrit afin d'ajouter des dérogations pour les équipements ferroviaires.	

Auteur	Synthèse de l'avis
CDNPS	Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie au sein des périmètres des EBC. Or, ces servitudes relatives au passage de lignes de transport électrique à haute ou très haute tension sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Il sera donc nécessaire, afin de faciliter tous travaux sur ces lignes, de retirer les parcelles concernées.
Modifications du PLUi-h : Le règlement graphique a été ajusté par une réduction des EBC se superposant aux périmètres de servitudes d'utilité publique.	

2.16. Sur la forme et cohérence du dossier

Auteur	Synthèse de l'avis
DDTM	Le dossier a été partiellement corrigé suite au premier projet arrêté. Aussi, plusieurs éléments chiffrés doivent être mis à jour notamment concernant la prospective démographique et des besoins en logements. Plusieurs incohérences demeurent entre les différentes pièces du dossier. Cela nuit à la compréhension du dossier et à la justification du projet de territoire. Les documents (écrits et graphiques) appellent une relecture.
Modifications du PLUi-h : Une mise en cohérence et la conformité de tous les documents (règlement écrit, plan de zonage, OAP, pièces graphiques) et de corriger les éventuelles contradictions identifiées.	
DDTM	L'urbanisation du territoire du Haut-Léon s'est fortement développée de manière disparate et sans cohérence d'ensemble. Le mitage de l'espace est particulièrement marqué par la présence de nombreux hameaux. Aussi entre 2011 et 2021, le territoire a consommé 130 hectares d'ENAF... Conformément à l'article L.151-15-4 du code de l'urbanisme le document doit disposer de l'analyse de la consommation d'ENAF au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan. Le document devra donc être complété par une évaluation effective des ENAF au cours des 10 années précédant le PLUi-H.
Modifications du PLUi-h : le rapport de présentation (justification des choix) a été complété d'une analyse de la consommation d'espace NAF sur la période 2011-2021, et 2021-2025.	
DDTM	... toutefois, la vérification de ce calcul est rendue difficile par le manque de précisions des OAP présentées dans le tableau synthétique des secteurs de projet. Ces dernières sont fournies sans clé de lecture permettant de distinguer leur nature.
Modifications du PLUi-h : le rapport de présentation (justification des choix) a été complété en présentant un tableau des OAP différencié selon leur nature.	
DDTM	Les OAP ne doivent pas se limiter à l'aménagement des seules zones à urbaniser (AU) mais s'appliquer à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur urbain. Or les documents sur les OAP présentent uniquement les modalités d'aménagement de chaque nouveau secteur ouvert, à l'urbanisation sans étendre les réflexions plus largement au quartier. La réalisation d'une étude urbaine sur chaque commune aurait permis d'une part de mener une réflexion globale sur chaque bourg, centre-ville, dans un objectif de valoriser au mieux le potentiel bâti et non bâti, les déplacements, la préservation des éléments paysagers... Les OAP densification évoque le seuil de 2500 m ² alors que la légende du document graphique fait référence à la valeur de 3000 m ²
Modifications du PLUi-h : La mention de 'dents creuses de 3000m ² ' est supprimée du règlement graphique. C'est bien le seuil de 2500 m ² en application du SCOT qui a été retenu, pour imposer des densités minimales pour les projet en densification.	
DDTM	Le zonage de l'espace naturel maritime a été réduit à deux sous-secteurs. Aucun règlement n'a été associé au sous-zonage NLsm.
Modifications du PLUi-h : Le règlement écrit est complété pour la zone NLsm.	

3. Réponses aux avis de la MRAe

Avis de la MRAE

Les OAP sectorielles s'avèrent particulièrement floues, ne renseignant qu'une partie des accès, indiquant des voies communes à tous modes de déplacement qui permettent la sécurité des modes actifs de déplacement, ne mentionnant que rarement la forme, collective ou individuelle, attendue pour l'habitat.

HLC a souhaité définir des OAP qui permettent de donner l'esprit des aménagements futurs sans les figer. En effet, des OAP trop précises peuvent bloquer des projets urbains dont la teneur n'est pas connue à ce jour. Les procédures de modifications, parfois longues et coûteuses pour la collectivité, peuvent également être sources de blocage pour le territoire. Il ne s'agit pas de 'laisser-faire' mais bien de ne pas s'enfermer dans les orientations trop précises.

En revanche, la collectivité procédera à un renforcement de la portée prescriptive des principes d'insertion paysagère des aménagements. S'agissant du volet mobilités, celui-ci a été étudié à l'échelle de l'OAP 'bourg' ou 'village'. Lorsque cela était nécessaire, les continuités de cheminements doux ont été identifiées. Des conceptions de voies de type 'voie partagée' sont également prescrites.

Modifications du PLUi-h : Un volet 'insertion paysagère' est intégré à l'OAP thématique 'qualité des opérations'.

Il est important de prévoir un mécanisme d'évaluation et d'ajustement des prévisions démographiques et de leurs conséquences en matière foncière pour la mise en œuvre du document.

Conformément aux exigences réglementaires, HLC procédera à une évaluation périodique de la mise en œuvre de son PLUi-H, à échéance de 3 puis 6 ans après son approbation. Ces rendez-vous d'évaluation constitueront des temps essentiels de bilan et de prospective permettant d'interroger la pertinence du projet au regard de son application effective. Ils offriront l'opportunité d'identifier les éventuels écarts entre les objectifs initiaux et leur réalisation concrète, d'analyser les dynamiques territoriales en cours et d'adapter en conséquence les orientations du document d'urbanisme aux évolutions et aux besoins réels du territoire.

L'enveloppe d'ouverture à l'urbanisation, que ce soit en consommation d'ENAF ou en artificialisation n'est pas établie sur des besoins réels et justifiés mais se réfère aux enveloppes maximales fixées dans le cadre du ZAN par le SCOT du pays de Morlaix, les considérant comme un droit à consommer. Il convient de préciser que la MRAE a relevé que le projet de SCOT prévoit des enveloppes de consommation foncière surévaluées, qu'il convient de revoir.

Le dimensionnement du projet de PLUi-h repose sur une démarche d'évaluation approfondie des besoins en logement du territoire. Cette analyse a permis d'établir une programmation répondant à un double objectif : d'une part, l'accueil de nouveaux ménages dans une perspective de développement démographique maîtrisé, et d'autre part, l'accompagnement des évolutions des modes de vie (desserrement des ménages, vieillissement de la population, aspirations résidentielles). Parallèlement au volet habitat, HLC a élaboré une programmation économique visant à pérenniser et renforcer la dynamique entrepreneuriale du territoire. Cette programmation s'inscrit dans le prolongement des tendances observées et des filières économiques structurantes du Haut-Léon, tout en anticipant les besoins futurs des entreprises et les mutations économiques à venir.

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de maîtrise de l'artificialisation des sols, une partie significative de la programmation a été identifiée à long terme. Cette approche permet d'encadrer plus strictement l'ouverture à l'urbanisation et d'éviter une consommation foncière prématurée ou disproportionnée par rapport aux besoins effectifs. Le phasage temporel de la programmation constitue ainsi un levier essentiel de sobriété foncière.

Enfin, HLC s'engage à mettre en place un dispositif de suivi et de pilotage de la consommation foncière, notamment par l'élaboration de rapports triennaux. Ces bilans réguliers permettront de

Avis de la MRAE

mesurer l'évolution de l'artificialisation des sols, de la confronter aux objectifs fixés et, le cas échéant, d'ajuster la programmation ou les modalités d'urbanisation pour garantir le respect de la trajectoire de sobriété foncière définie.

L'effort doit être encore intensifié et d'autres outils doivent être mobilisés afin d'augmenter et de prioriser la part de logements en densification. Il convient aussi de prévoir un véritable phasage de l'urbanisation en extension, permettant d'échelonner les ouvertures dans le temps.

Dans une logique de gestion économe de l'espace et de maîtrise de l'étalement urbain, HLC a fait le choix d'une programmation hiérarchisée de ses secteurs de projet. Cette démarche s'applique indistinctement aux secteurs d'extension urbaine et aux secteurs de densification identifiés au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Le règlement graphique traduit cette stratégie par une distinction entre secteurs de projet à court terme et secteurs de projet à long terme. Les premiers sont destinés à répondre aux besoins immédiats en termes de production de logements, d'accueil d'activités économiques ou de réalisation d'équipements. Les seconds constituent une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est échelonnée, permettant ainsi d'éviter une artificialisation anticipée ou excessive des sols. Ainsi, 38% dans des secteurs A Urbaniser sont classés à court terme et 62% à long terme (1AU de LT et 2AU).

Le projet prévoit qu'environ 39% des logements soient produits en densification, et 18% dans des secteurs A Urbaniser situés dans les enveloppes urbaines, soit 57% des logements prévus dans le tissu urbain déjà existant.

Ce dispositif de phasage répond à plusieurs enjeux :

- Garantir une consommation foncière progressive, en adéquation avec les besoins effectifs du territoire ;
- Permettre une urbanisation cohérente et planifiée, en privilégiant la réalisation séquentielle des secteurs de projet ;
- Préserver des capacités d'accueil à moyen et long terme, dans une perspective de développement territorial durable ;
- Faciliter le pilotage et le suivi de la consommation d'espace dans le cadre des objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

Consciente que cette programmation devra s'adapter aux évolutions du territoire, HLC s'engage à l'affiner régulièrement pour en améliorer la précision. Les communes exerceront un rôle actif de suivi des opérations d'aménagement et pourront proposer des ajustements du phasage en fonction du rythme effectif de réalisation des projets et de l'évolution des besoins locaux. Cette souplesse encadrée garantira l'efficacité opérationnelle du dispositif tout en maintenant le cap de la modération foncière.

Il convient de produire un tableau récapitulatif pour l'EPCI et par commune des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Modifications du PLUi-h : Le tableau est intégré au rapport de présentation

En ce qui concerne l'artificialisation des sols à compter de 2031, il convient de compléter le projet avec des mesures relatives à la problématique de l'artificialisation induite par les aménagements agricoles et en particulier la construction de serres.

Le PLUi-h ne dispose pas d'outils pour interdire ou réglementer l'artificialisation des sols en zone Agricole.

Il convient d'enrichir le dossier en ajoutant des récapitulatifs afin de regrouper ces données clés et d'éviter toute incohérence.

Modifications du PLUi-h : Le rapport de justification est clarifié afin de faciliter le suivi du dossier.

La méthode adoptée pour l'analyse des incidences consiste à coter la sensibilité d'un milieu sur la base d'un nombre d'enjeux touchés, en considérant que les incidences seront notables si un secteur est concerné par cinq enjeux minimums, alors qu'un seul enjeu peut être déterminant pour

Avis de la MRAE

justifier l'abandon d'une zone de projet. Par exemple, deux OAP sont indiquées comme étant concernées par des zones humides, pour autant aucun OAP n'est retenue comme présentant des incidences notables.

Modifications du PLUi-h : La collectivité s'engage à revu son approche méthodologique en procédant systématiquement à l'analyse de l'ensemble des secteurs de projet présentant une superposition avec une zone humide. Les OAP intègrent des dispositions visant à préserver les zones humides situées à proximité des secteurs de projets (mise en place de clôtures végétales pour constituer des zone tampon).

En matière de biodiversité, les mesures prévues constituent une amélioration du dossier. Mais il convient de mener une analyse plus prospective pour le développement de secteurs de reconnexion des corridors et de les identifier comme secteurs prioritaires de compensation en cas de destruction autorisée de certains éléments, dont le bocage.

Afin de garantir l'efficacité écologique des mesures compensatoires liées à la suppression de haies, le règlement du PLUi-h établira un principe de localisation préférentielle de ces compensations. Les replantations devront être réalisées en priorité au sein des secteurs identifiés comme secteurs à renaturer, assurant ainsi une cohérence territoriale des actions de restauration du maillage bocager. Ces secteurs prioritaires résultent d'un travail de spatialisation des zones de renaturation définies à l'échelle du SCoT. HLC a procédé à leur déclinaison opérationnelle sur son territoire, en tenant compte des enjeux écologiques locaux, des continuités écologiques à restaurer et des secteurs stratégiques pour le renforcement de la trame verte et bleue. Ces secteurs sont identifiés et délimités au sein de l'OAP Trame verte et bleue, qui constitue le document de référence opposable pour la mise en œuvre de cette stratégie de renaturation.

Cette approche permet de concentrer les efforts de reconstitution bocagère dans les secteurs où ils présentent le plus fort intérêt écologique et paysager, contribuant ainsi à une véritable stratégie territoriale de restauration des continuités écologiques, plutôt qu'à des compensations dispersées et déconnectées des enjeux de trame verte et bleue.

Une analyse particulière doit être menée sur la thématique des serres agricoles qui viennent modifier de manière substantielle le paysage.

Modifications du PLUi-h : Le dossier de PLUi-h est complété par l'élaboration d'une OAP thématique dédiée au paysage. Cette OAP comportera notamment des orientations spécifiques relatives à l'insertion paysagère des bâtiments agricoles et des serres dans leur environnement, en tenant compte des spécificités du modèle agricole du Haut-Léon. Elle définira également des principes de traitement des franges paysagères, interfaces sensibles entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels. Ces orientations viendront compléter et renforcer les dispositions déjà inscrites dans le règlement écrit, qui intègre d'ores et déjà des prescriptions en matière d'intégration paysagère des constructions.

Les thématiques de la ressource en eau et de la qualité des milieux aquatiques du territoire demandent à être approfondies et appellent des mesures plus concrètes. Dans le cadre de la préservation de la ressource en eau, le PLUi-h ne prévoit aucune disposition, ni incitation à l'économie de l'utilisation de cette ressource très fragile. Il doit intégrer ce type de mesures, dont le principe de récupération des eaux de pluie et de leur réutilisation pour certains usages (arrosages, toilettes, etc.). Pour l'assainissement des eaux usées, les dispositions du PADD conditionnent le développement urbain aux capacités d'assainissement, mais sans traduction dans les documents opposables (OAP et /ou règlement).

Modifications du PLUi-h : des dispositions visant à promouvoir une gestion économe de la ressource en eau ont été intégrées. Les 'principes généraux d'aménagement' des OAP sont complétées de prescriptions relatives à la récupération des eaux pluviales et à leur réutilisation pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage, alimentation des toilettes, nettoyage).

Le règlement est renforcé par une disposition imposant l'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie pour les constructions nouvelles.

Avis de la MRAE

Concernant la mise en conformité des stations de traitement des eaux usées, les communes ont élaboré une programmation pluriannuelle de travaux visant à lever l'ensemble des non-conformités constatées. Cette programmation représente un investissement financier significatif pour le territoire. En complément de ces engagements, le règlement écrit des zones AU impose que la réalisation préalable de ces travaux de mise aux normes conditionne la délivrance de nouveaux permis de construire.

La faiblesse du zonage dédié aux énergies renouvelables appelle également des compléments à l'évaluation environnementale.

Quatre zones destinées à l'implantation de centrales photovoltaïques (dont 2 sur St Pol et Plougoulm) ayant fait l'objet de dérogation ministérielle à loi Littoral ont été identifiées. Par ailleurs le règlement des zones U et Au n'interdit pas l'implantation de ce type d'installation lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des constructions d'habitat.

4. Réponses aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026 Reçu en préfecture le 15/07/2026 Publié le ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE
Réf	Auteur	Catégories d'analyse	Résumé contribution	Réponses et modifications apportées
@1	Collectif Cardes 29	Développement économique, Environnement, Généralités, Logements, mobilités, OAP, SCoT	Le Collectif Cardes 29 estime que le projet de PLUi-h de Haut-Léon Communauté, tel que présenté à l’enquête publique, présente de graves insuffisances, tant sur la forme que sur le fond, qui nuisent à la qualité du débat citoyen et à la cohérence du document. Sur la forme, le collectif pointe trois faiblesses majeures : un calendrier mal articulé avec celui du SCoT du Pays de Morlaix, alors même que le PLUi-h doit lui être compatible ; de nombreuses incohérences internes entre diagnostic, règlement et OAP, qui fragilisent la lisibilité et la sécurité juridique du document ; et un manque de précision important dans les OAP sectorielles, qui concentrent pourtant l’essentiel du développement urbain, ainsi que dans leur évaluation environnementale, jugée trop globale et insuffisamment détaillée. Sur le fond, le collectif considère que le PLUi-h passe à côté de quatre enjeux majeurs de la transition écologique du territoire. D’abord, il ignore totalement le projet de parc éolien en mer Bretagne-Nord-Ouest, pourtant appelé à structurer durablement le littoral et qui devra être intégré au regard des orientations du futur SCoT. Ensuite, il traite de manière trop timide la réouverture de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff et, plus largement, le développement des mobilités alternatives à la voiture, malgré des objectifs affichés dans le PADD. Le collectif dénonce également un manque de sobriété immobilière et foncière : les besoins en logements seraient surestimés, le rythme de construction gonflé par rapport au SCoT, et la majorité des logements projetés localisée en extensions urbaines, au détriment de la préservation des sols agricoles et naturels. Enfin, il regrette l’absence d’un véritable projet de développement économique durable, condition indispensable selon lui pour rééquilibrer le parc de logements en faveur des résidences principales dans un territoire fortement marqué par les résidences secondaires. En conclusion, le Collectif Cardes 29 demande que les incohérences du PLUi-h soient corrigées, que les OAP et leur évaluation environnementale soient nettement précisées, que les grands projets structurants (éolien en mer, ferroviaire) soient intégrés, et que le document s’inscrive dans une véritable stratégie de sobriété foncière et de développement économique durable. Il appelle la commission d’enquête à signaler le risque d’incompatibilité du PLUi-h avec le futur SCoT et à formuler des réserves substantielles.	cf réponse 5-6 dans le 1 / ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE présentation (justification des choix)
@2	BOCQUET Brigitte	Changement de zonage	D’une part, le contributeur s’oppose au classement en zone UE d’un chemin privé grevé de servitudes de passage anciennes (AD 35 / AD 45), établies par acte notarié depuis 1899 et indispensables à l’accès de plusieurs parcelles privées, dont la propriété du Park Al Lagaden. Selon lui, ce chemin constitue un droit réel privé antérieur au PLUi et ne peut légalement être neutralisé ni transformé en voie à usage public par un document d’urbanisme. Il demande donc la suppression du zonage UE sur ces parcelles, la reconnaissance explicite de la servitude de passage et la confirmation qu’aucune transformation en voie publique ne peut résulter du PLUi sans procédure spécifique. D’autre part, il conteste le classement en zone UE de la parcelle privée AD 676, issue d’une unité foncière historique strictement privée (AD 46), dont une partie a été acquise par la commune mais sans remettre en cause l’origine et l’usage privés des autres parcelles. Il estime que le zonage UE repose uniquement sur la présence partielle de la commune dans cette unité foncière, ce qui est juridiquement infondé. La parcelle AD 676 est utilisée comme jardin privatif, ne présente aucune vocation d’équipement public et est située dans un secteur résidentiel et paysager sensible, en espace proche du rivage.	Le classement en zone UE ne transforme pas une voie privée en voie publique ou ne supprime pas des servitudes de passage. En revanche ce classement permet de limiter l'occupation des sols pour des constructions à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif. Par ailleurs cet accès bénéficie également aux équipements publics. La zone UC est redéfinie sur les habitations,
@3	PERSON MICHEL	Changement de zonage, Divers	L’aire de retournement située à l’angle du chemin privé grevé de servitudes AD 35 / AD 45 est un élément indispensable à l’exercice effectif du droit de passage existant de manière continue depuis 1899. Elle permet les manœuvres, livraisons, accès des entreprises, des services de secours et la desserte sécurisée des propriétés concernées, notamment de la parcelle privée AD 676. Cette emprise, entretenue depuis des décennies par les bénéficiaires de la servitude, est strictement affectée à un usage privé et ne présente aucune vocation publique ou collective. Son classement en zone UE (équipement collectif) repose sur une qualification erronée et porte atteinte à un droit réel privé antérieur, ce qu’un document d’urbanisme ne peut légalement faire. Ce zonage est en outre incohérent au regard des principes de desserte, de sécurité et de l’organisation historique du site. Il est donc demandé que cette aire de retournement soit retirée de la zone UE et que le PLUi garantisse explicitement son affectation privée ainsi que la pleine opposabilité des servitudes existantes.	cf réponse @2
@4	BERNARD Marie-Claude	Changement de zonage	Le projet de PLUi classe en zone UE (équipement collectif) un chemin privé grevé de servitudes de passage anciennes (AD 35 / AD 45), établies par actes notariés depuis 1899 et indispensables à la desserte de plusieurs propriétés privées, dont la parcelle AD 676 située au Park Al Lagaden. Ce chemin constitue un droit réel privé antérieur au PLUi, qui ne peut légalement ni le supprimer ni lui conférer un usage public. Son classement en zone UE apparaît juridiquement incompatible avec l’existence de ces servitudes et porte une atteinte grave et disproportionnée aux droits des propriétaires concernés. Le projet de PLUi classe en zone UE (équipement collectif) un chemin privé grevé de servitudes de passage anciennes (AD 35 / AD 45), établies par actes notariés depuis 1899 et indispensables à la desserte de plusieurs propriétés privées, dont la parcelle AD 676 située au Park Al Lagaden. Ce chemin constitue un droit réel privé antérieur au PLUi, qui ne peut légalement ni le supprimer ni lui conférer un usage public. Son classement en zone UE apparaît juridiquement incompatible avec l’existence de ces servitudes et porte une atteinte grave et disproportionnée aux droits des propriétaires concernés. Le même zonage UE est contesté pour la parcelle privée AD 676, issue de l’unité foncière historique AD 46, dont l’origine et l’usage sont strictement privés, malgré le fait qu’une partie de cette unité appartienne aujourd’hui à la commune. Le classement repose sur un raisonnement infondé consistant à transformer une unité foncière privée en secteur d’équipement collectif sans justification objective ni démonstration d’un intérêt général réel et proportionné. Ce zonage porte atteinte au droit de propriété, à l’usage normal du terrain (jardin attenant à l’habitation) et au cadre de vie d’un secteur résidentiel et paysager situé en espace proche du rivage. Il est donc demandé la suppression du classement en zone UE pour le chemin AD 35 / AD 45 et pour la parcelle AD 676, ainsi que la reconnaissance explicite du caractère privé des terrains et du maintien des servitudes existantes.	cf réponse @2
@5	MARCHALAND Michèle	Changement de zonage	Le propriétaire des parcelles AD 194, AD 193, AD 192, AD 189, AD 49 et AD 47, Losquédic, commune de Plougoulm, sollicite le réexamen du classement de ces dernières car ce terrain d’environ 6 210 m² est enclavé dans un secteur déjà urbanisé, entouré de constructions et dépourvu de réelle vocation agricole. Son reclassement en zone constructible permettrait, selon lui, une urbanisation mesurée et cohérente, en adéquation avec les objectifs de densification, sans porter atteinte aux terres agricoles structurantes.	ENAF - constituerait une extension de l'agglomération vers la zone agricole - quota de production de logements atteint - maintien en AL
@6	CHAPALAIN Anne-Marie	Changement de zonage	Le propriétaire de la parcelle AH n°141, Kéraison, à Roscoff, actuellement classée en zone agricole, demande son classement en terrain constructible. Il justifie cette demande par l’urbanisation déjà existante autour du terrain depuis de nombreuses années, la présence immédiate des réseaux (assainissement, eau, électricité, gaz) facilitant sa viabilisation, ainsi que l’inadaptation de la parcelle à un usage agricole compte tenu de sa taille et de sa configuration. Un extrait cadastral est joint à l’appui de cette demande.	ENAF ; quota de production de logements atteint ; maintien en zone AL
@7	Virlon Christophe	OAP	Demande des précisions (accès, nombre de logements, mode de vente) sur l'OAP Kerfissien sur la commune de Cleder	Les accès, le nombre de constructions sont définis dans le cadre de l'OAP 9 ; lotissement privé
@8	Hervé Péran	Règlement	Même demande que l'observation @9	
@9	Hervé Péran	Règlement	Demande que l’arrêté préfectoral en vigueur (84-0928 du 6 mars 1984) modifiant les servitudes (SPPL) soit respecté dans le tracé actuel de la SPPL. Or les documents recueillis dans le dossier du PLUIH consultés en Mairie dans le cadre de l’enquête mentionnent un nouveau tracé de la servitude sur les parcelles 158 et 159. il demande sur quelles bases ce tracé est institué.	Mise à jour du plan de servitudes issu du géoportail de l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 15/07/2026				
Agriculture ne permet que des constructions agricoles ou de service agricole. Au regard de la configuration de la parcelle, il apparaît peu implantée				
Reçu en préfecture le 15/07/2026 Publié le 15/07/2026 ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE				
@10	Le Saoût Laurent	Changement de zonage	M.Le Saoût souhaite que la parcelle AO106, champ utilisé par le GAEC STEPHAN Christian et Michel et Matthieu ELARD soit classée en ZONE NATURELLE comme les parcelles concomitantes et la Vallée du Guillec afin d'éviter toute construction : agricole ou autre entre la route départementale et ses constructions. Le reste de la remarque, notamment sur les pratiques agricoles, est hors-sujet.	Le classement en zone agricoles ou de service agricole ne permet que des constructions agricoles ou de service agricole. Au regard de la configuration de la parcelle, il apparaît peu implantée
@11	Virlon Christophe	Environnement, OAP	Pour l'OAP de kerfissien à CLEDER, il semble que la plantation de haies en pourtour du terrain n'apparait pas judicieuse car les entretiens sont très souvent source de conflit.	La plantation de haies permet une intégration des constructions et le développement de la biodiversité
@12	Hervé Péran	Réglement, Divers	Voir RR1, RR2, @13 Il conteste le tracé de servitude retenu dans le projet de PLUiH à Roscoff (parcelles 158 et 159), jugé irréaliste et établi sans visite de terrain. Le cheminement prévu est matériellement impossible, traversant des propriétés privées clôturées et bâties, avec de nombreux obstacles (murs, bâtiments, sols instables en bord de falaise), en contradiction avec l'article L.321-8 du Code de l'environnement. Il souligne que ce chemin n'a jamais existé, et qu'un tracé alternatif est déjà acté par un arrêté préfectoral de 1984, toujours en vigueur.	cf réponse @9
@13	Hervé Péran	Réglement, Divers	Voir RR1, RR2, @12 Il demande la modification du tracé non conforme à l'arrêté préfectoral de 1984 (84-0928) en vigueur, à l'article L 321-8 du code de l'environnement et à l'évolution des clôtures, bâtis ainsi qu'à la grande fragilisation de la falaise bordant les parcelles concernées.	cf réponse @9
@14	Kerbiriou Pierre-Yves	Changement de zonage	Souhaite que la parcelle AH 246 situé sur Plouescat devienne constructible car il y a un accès au terrain et servitude eau électricité proche pour la viabilisation.	ENAF ; parcelle non bâtie ; maintien en Agricole car nord de la route est un espace agricole
@15	BARDOLET BERTRAN Alexandre	Changement de zonage	Voir observation @19	cf réponse @19
@16	Goge François	Changement de zonage	A la suite d'un entretien avec un membre de la commission d'enquête, le propriétaire demande le maintien du caractère constructible des parcelles AW 983 et AW 984, comme avant la révision du PLUiH. Ces terrains, issus d'une division cadastrale de 1980, sont enclavés dans une zone urbanisée, historiquement classés en zone UHC et non exploitables à des fins agricoles. Malgré des démarches engagées de longue date (certificats d'urbanisme, études de raccordement et d'assainissement), les projets sont bloqués dans l'attente du PLU.	Incompatibilité Loi Littoral : quartier de Lannérien ni village ni SDU
@17	Anonyme	Changement de zonage	Voir observation @19	cf réponse @19
@18	Valentinelli Patrizio	Divers	Demande un permis de construire sur la parcelle 278 situé à Lannerien sur la commune de Plouescat pour réaliser une petite maison plain pied .	Incompatibilité Loi Littoral : quartier de Lannérien ni village ni SDU
@19	BARDOLET BERTRAN Alexandre	Changement de zonage	Commune de Plounévez-Lochrist, parcelle cadastrée H2667 : ils demandent le réexamen de son déclassement prévu en zone Agricole Littorale, alors qu'elle est actuellement constructible (zone UHc). Leur projet de construction est engagé de longue date (plans, démarches bancaires, accord de principe du maire) et repose sur ce zonage. Ils soulignent que le terrain est proche du bourg, intégré dans un tissu urbanisé et raccordable aux réseaux, sans extension de l'urbanisation. Le changement de zonage remettrait en cause leur projet de vie sans justification liée à l'évolution du site, d'où leur demande de maintien en zone constructible ou d'explications précises.	ENAF ; choix de limiter les extensions linéaires du bourg ; maintien zone AL
@20	Carrières Lagadec	Changement de zonage, Documents supérieurs, Environnement, Réglement	Souhaite une modification de zonage pour les parcelles voisines de carrière et une mise en cohérence avec le Schéma Régional des Carrières. La contribution vise à assurer la pérennité et le développement des sites d'extraction à Mespaul et Plounévez-Lochrist. L'entreprise demande que le granulat soit reconnu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comme une ressource naturelle essentielle (indispensable aux infrastructures comme les hôpitaux ou les routes) et non plus seulement sous l'angle des nuisances. Elle sollicite le classement en zone Ac (secteur agricole lié aux activités extractives) de plusieurs parcelles à Mespaul pour permettre l'extension à long terme de la carrière de Lan ar Marc'h. Elle demande de supprimer des contraintes environnementales jugées erronées sur ses sites, notamment un talus à protéger (qui est en réalité un merlon de protection acoustique) et une zone humide inexistante sur la carrière de Kernevez-Bras. Elle propose de permettre l'installation de centrales photovoltaïques sur les terrains de carrières, une activité jugée complémentaire et cohérente avec les défis du changement climatique. L'objectif final est de rendre le PLUi compatible avec le Schéma Régional des Carrières pour sécuriser l'accès à la ressource minérale du territoire.	Les besoins de la carrière à très long terme feront d'abord l'objet d'une demande d'autorisation préfectorale ; à ce moment le PLUiH pourra être revu. Pour l'instant le classement en zone Agricole n'obère pas les possibilités d'exploitation à très long terme
@21	Anonyme	Mobilités	Avis anonyme sur le temps perdu par HLC dans la réflexion sur le devenir de la ligne Morlaix/Roscoff, qui aurait pu être transformée en voie verte en attendant...	Suite à l'étude sur le devenir de la voie ferrée menée par les élus du pays de Morlax et de la Région, il a été décidé de ne pas déclasser la voie et de lui garder pour l'instant une vocation ferroviaire
@22	TERRASSE Franck	Mobilités	M.Terrasse souhaite la réouverture prioritaire de la voie ferrée Morlaix-Roscoff.	cf réponse @21
@23	Rigal Damien	Changement de zonage	Demande de classement en zone Uhb de 2 parcelles déjà bâties à Plounévez-Lochrist (H1314 et H2324) actuellement en secteur Nr et prévues en AL au PLUiH : - parcelles déjà artificialisées et bâties (habitations), '- desservies par réseaux, '-pas d'activité agricole.	Incompatibilité loi Littoral : parcelles se situant au sud de la 'rocade' du bourg, en discontinuité de l'agglomération
@24	Olaf Bruzek	Développement économique	Un habitant secondaire passionné de l'Île de Batz salue le travail réalisé pour l'élaboration du PLUiH, et formule quelques suggestions pour le développement économique de l'île.	1) Un arrêté régulant l'arrivée de véhicules à 4 roues sur l'île a été pris par la Mairie en Juin 2025, similaire à celui adopté par 2 autres îles du Ponant. L'arrivée de véhicule est désormais soumise à autorisation du Maire (en permanent ou en temporaire). Les véhicules professionnels restent autorisés pour les artisans, commerçants et agriculteurs. 2) logement des saisonniers : le POA (volet Habitat) prévoit le déploiement d'une OPAH avec un volet 'logement pour saisonniers' ; le développement de l'offre reste à mener (par les communes, les employeurs,...)
@25	Maire Saint Pol de Leon	Changement de zonage	M. le Maire de St-Pol s'insurge contre le non changement du classement de N à UB (extension urbaine) de la parcelle cadastrale du manoir de Keraudren (AK748), contrairement à ce qui avait été convenu avec le propriétaire M. Faure avant la vente du manoir...	Reclassement en zone U, le long de la voie communale, pour permettre d'intégrer les abords de la voie communale ainsi que la construction d'un garage
@26	Poblet Pascale	Généralités	Demande de modification du graphisme pour les zones réservées et les ZPPA, difficile à différencier. Interrogation sur la prise en compte du classement des voiries communales ?	Correction réalisée pour clarifier différence entre ER et ZPPA ; le classement des voies communales n'est pas pris en compte par le PLUi
@27	Morvan Arnaud	Environnement	M. Morvan s'étonne de l'absence, dans les différents documents de présentation et d'analyse du PLUiH, de référence au projet de parc éolien en mer "Bretagne Nord Ouest", et demande que cela soit étudié et intégré.	Le projet de parc éolien en mer, dont les élus n'ont eu connaissance qu'en décembre 2024, sera mentionné dans le rapport de présentation ; la mention indiqué par le SCOT sera reprise dans le PADD
@28	Morvan Arnaud	Environnement	Doublon @27	

Envoyé en préfecture le 15/07/2026				L'évaluation environnementale est complétée des éléments concernant la justification des capacités de traitement des eaux usées	
Reçu en préfecture le 15/07/2026					
Publié le				ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE	
@29	DGS Saint Pol de Leon	Environnement	M. le Maire de St-Pol envoie copie d'un courrier du 16/12/2025 adressé à M. le Préfet du Finistère (avec copies en sous-préfecture et HLC) concernant les réserves exprimées par les services de l'État dans son avis sur le dossier; dans cet avis, l'État demande que soient différées les ouvertures à l'urbanisation prévues à St-Pol à la réalisation effective des travaux d'amélioration et de sécurisation du système de traitement des eaux usées, en classant les zones concernées en 2AU et non 1AU. M. le Maire rappelle les concertations effectuées avec les services de l'État en amont du dossier et les engagements techniques et financiers pris par la commune pour la réalisation rapide des travaux et l'ouverture à l'urbanisation correspondante, devant permettre maintenir leur classement en 1AU. Une note juridique, copies des précédents échanges écrits, délibérations et compte-rendus de comité de pilotage sont joints au courrier.		
@30	Surville Fabienne	Documents supérieurs	Mme Surville demande par courrier joint que le PLUiH tienne compte d'une servitude non ædificandi grevant la plage située au droit de sa propriété à Roscoff (actuelle section AC 361 et 360). Sont joints au courrier les titres et décisions de justice confirmant le maintien de ce droit ancien.	Contentieux en cours entre la commune de Roscoff et le requérant depuis de nombreuses années ; le PLUi ne peut instaurer de servitude tant que le contentieux n'est pas terminé	
@31	Anonyme	Mobilités	Demande que les deux rapports réalisés sur le devenir de la voie ferrée Roscoff-Morlaix soient mis à disposition du public dans leur intégralité avant l'approbation du PLUiH.	Hors sujet PLUi	
@32	FAURE Loïc	Changement de zonage	Demande le passage de la parcelle AK 748 classée en zone naturelle en zone d'extension urbaine Ub comme convenu avant la vente du Manoir de Keraudren.	Cf @25	
@33	Toux Nicole	Changement de zonage	La contributrice souhaite le reclassement en zone constructible de la parcelle cadastrée AT832 d'une superficie de 2100m² situé route de theven coz sur la commune de SANTEC. Elle joint les documents nécessaires à la révision du dossier.	ENAF ; quota de production de logements atteint ; proximité d'un siège d'exploitation agricole au nord = maintien classement AL	
@34	Fanchon	Changement de zonage	La contributrice souhaite que la parcelle AW 43 sur la commune de Plouescat soit constructible compte tenu de sa situation en secteur touristique et au potentiel de la zone. Elle joint un courrier du 9 octobre 2025 où elle s'étonne que ce terrain,situé dans un site totalement urbanisé et accessible ne soit pas constructible.	ENAF ; quota de production de logements atteint ; choix de la collectivité de privilégier les zones constructibles sur l'agglomération = maintien classement AL	
@35	Raymond JOLY	Changement de zonage	Le contributeur rappelle avoir déjà demandé, dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, le maintien du caractère constructible de ses parcelles AC 978 et 981 afin d'y construire une maison adaptée à ses besoins. À l'occasion de l'enquête publique, il élargit sa demande à l'intégration des parcelles AC 942, 945 et 948, représentant 540 m², en zone constructible, en substitution éventuelle de la parcelle AC 979 actuellement utilisée pour l'épandage.	Village de Menfig : ces parcelles sont classées UC	
@36	François CHAPALAIN	Changement de zonage	Le contributeur demande que la parcelle AO 38 soit classée en zone U car elle est entourée de terrains déjà bâtis. Joint les échanges avec la mairie de Roscoff.	Classement ALi pour éventuelle extension de l'activité commerciale ; ENAF	
@37	Vincent Pronost	Changement de zonage	Les contributeurs expliquent que leur parcelle AO 466 à Plouescat, détenue en indivision et jusqu'alors classée constructible, doit être reclassée en zone naturelle (N) dans le projet de PLU. Un projet de lotissement avait pourtant été engagé à la demande de la mairie, avec promesses de vente signées, mais il a échoué suite au refus d'un propriétaire voisin, entraînant le désistement du promoteur. Ils sont ainsi propriétaires d'un terrain de 8 700 m² bien situé entre le bourg et la plage, destiné selon eux à devenir une friche, tandis que les parcelles voisines resteraient constructibles. Ils soulignent leur préjudice financier, notamment les frais de succession déjà acquittés, et expriment leur forte contestation, annonçant leur intention de saisir le tribunal administratif si le reclassement est maintenu.	ENAF ; quota de production de logements atteint ; choix de la collectivité de privilégier les zones constructibles sur l'agglomération = maintien classement NL	
@38	APMR	Mobilités	L'APMR, association engagée pour la réouverture de la ligne ferroviaire Morlaix–Roscoff, estime que le projet de PLUi-h de Haut-Léon Communauté ne va pas assez loin concernant cette infrastructure. Elle rappelle que la ligne existe toujours, que ses servitudes doivent être préservées et que les études sont menées depuis 2018. L'association souligne que la réouverture de la ligne est pleinement cohérente avec les objectifs du PLUi-h : développement territorial équilibré, transition énergétique, mobilité durable, accès aux services, attractivité économique et touristique, réponse au vieillissement de la population et structuration de l'axe Morlaix–Roscoff comme porte d'entrée du territoire. Elle met en avant l'importance stratégique de cet axe pour l'emploi, le tourisme, le port de Boscon, la recherche (Station biologique de Roscoff), l'enseignement et l'offre d'hébergement. La desserte ferroviaire renforcerait l'attractivité et la cohésion du territoire. L'APMR rappelle enfin que Haut-Léon Communauté dispose des compétences nécessaires en tant qu'autorité organisatrice de la mobilité et acteur du bassin de mobilité régional. Elle rejette l'hypothèse d'une voie verte, jugée inadaptée aux enjeux du territoire. L'association demande donc que la réouverture de la ligne Morlaix–Roscoff soit clairement affirmée, planifiée et engagée dans le PLUi-h, et ne reste plus à l'état de simple intention.	Suite à l'étude sur le devenir de la voie ferrée menée par les élus du pays de Morlax et de la Région, il a été décidé de ne pas déclasser la voie et de lui garder pour l'instant une vocation ferroviaire. Le projet de PLUiH n'obère pas le maintien des voies. Ainsi que le demande RFF, le classement en une zone spécifique 'ferroviaire' n'est plus demandé, afin de permettre une certaine souplesse dans l'évolution du parcellaire autour des voies (densification) ; + cf réponse MER EP	
@39	Gourvennec Dominique	Environnement	La propriétaire de la parcelle AD 382 située à Roscoff en limite d'une Zone d'Activité de Travaux Publics du Park Al Lagaden (parcelles AD 35 - 37 - 727) signale les nuisances sonores importantes générées par certaines activités (broyage, engins, chargements, bétonnières), qui affectent directement la qualité de vie et l'usage des espaces extérieurs de son logement, bien que celui-ci soit en seconde ligne. Elle demande que le zonage ZATP intègre une zone tampon effective, afin d'assurer la compatibilité entre les activités économiques, le caractère résidentiel du quartier et les contraintes de l'Espace Proche du Rivage, et de préserver durablement la tranquillité des riverains.	La zone UE est affectée à des constructions à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif et autorise les constructions de type hangar de services techniques municipaux. C'était déjà le cas du PLU de Roscoff. L'implantation des services techniques est nécessaire à la bonne gestion des installations communales (entretien de la voirie, des espaces verts,...)	
@40	Delerot Olivier	Divers	Le contributeur rappelle, pour les parcelles AC 360 et AC 361 à Roscoff l'existence de droits réels patrimoniaux issus d'un accord d'indemnisation préalable à une expropriation pour utilité publique intervenue en 1883 dans le secteur du port de Roscoff. Cet accord, conclu selon des principes juridiques exigeants, a instauré des garanties pérennes destinées à préserver l'équilibre entre l'ouvrage public et les propriétés riveraines. Parmi ces garanties figure une servitude non ædificandi grevant le site littoral au droit de sa propriété, reconnue judiciairement (arrêts de 2014 et 2016), attachée au fonds et pleinement opposable aux personnes publiques et privées. Cette servitude, indépendante des règles d'urbanisme, vise à protéger le paysage, les vues et l'équilibre patrimonial ayant conditionné l'expropriation. L'auteur souligne que le PLUi-h ne peut être élaboré en contradiction avec ce droit réel antérieur et demande que le document d'urbanisme soit compatible avec la servitude, sans prévoir de zonage ou d'orientations susceptibles d'en altérer la portée, afin de respecter les principes fondamentaux du droit de propriété.	Cf réponse @30	
@41	Levy Sarah	Changement de zonage	L'EHPAD du Haut Léon demande que les parcelles AM 236, 477 et 479 deviennent constructibles.	ENAF ; incompatibilité loi Littoral : en discontinuité d'agglomération	
@42	Alberola Annie	Environnement, Divers	Remarque concernant des nuisances liées à des activités de travaux publics. En tant que propriétaire de la parcelle AD 386, elle signale que sa maison est directement exposée, à l'ouest et au sud, à un trafic important d'engins et de véhicules lourds provenant d'activités de travaux publics situées à proximité (notamment vers la parcelle AD 727). Ces activités génèrent des nuisances qui affectent l'usage normal de ses espaces extérieurs et sa qualité de vie globale. Elle souhaite que le projet de PLUi-h intègre mieux la situation des habitations les plus exposées à ces zones d'activités de travaux publics afin de limiter ces impacts. Joint un plan cadastral explicatif.	Cf réponse @39	
@43	Le Ster Daniel	Environnement	Il rappelle que le secteur du Dossen à Santec était historiquement agricole, marqué par des talus de sable destinés à protéger les cultures du vent, éléments forts du paysage local. L'urbanisation et l'évolution des pratiques agricoles ont entraîné la disparition de la majorité de ces talus, dont une partie a été détruite lors de travaux récents. L'auteur demande la protection du talus restant sur sa propriété, témoin du patrimoine agricole et paysager, en l'inscrivant au règlement graphique du PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	1 talus entre 2 propriétés n'est pas réellement constitutif d'un élément du paysage ; il aurait fallu un recensement plus complet de ces talus particuliers de Santec, recensement qui pourra être intégré à la prochaine évolution du PLUi	

@44	Beganton Gaëlle	Changement de zonage	Souhaiterais que sa parcelle AD 410 commune de Santec soit reclassée comme constructible pour plusieurs raisons : se trouve entre deux habitations, desservie par toutes les commodités d’usage (eau, électricité, tout-à-l’égout, téléphone), se trouve en bordure de route, aucun risque d’inondation, ne se trouve pas en bordure de mer contrairement à certains permis de construire qui ont été accordés en zone littoral juste avant l’arrêt du PLUI-h, permettrait l’installation pérenne d’un jeune par donation et non une location saisonnière.	ENAF ; incompatibilité loi Littoral
Envoyé en préfecture le 15/07/2026 Reçu en préfecture le 15/07/2026 Publié le ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE				
@45	Seïté Bernard	Changement de zonage	Ils demandent le classement en zone constructible des parcelles AD 233, 234 et 235, conformément au projet initial du PLUi-H de 2023, sur la base duquel des promoteurs avaient déjà manifesté leur intérêt. Le nouveau projet risque de les enclaver en îlot agricole au sein d’une zone résidentielle, ce qui est contraire à l’objectif de densification et compliquerait leur exploitation agricole. Situées le long d’une voirie à double sens et face à un secteur déjà urbanisé, ces parcelles présentent pourtant des conditions favorables à une future viabilisation. Joignent divers documents à leur demande.	ENAF ; 'quota' de logement atteint
@46	Fanchon	Changement de zonage	Commune de Plouescat, parcelle AW 43 : demande à ce qu'elle soit constructible car située dans un secteur totalement urbanisé. N'a pas reçu de réponse de la mairie.	cf réponse @34
@47	Amis du Littoral Santécois (ADLS)	Environnement, Logements, Règlement	L'association formule plusieurs propositions pour améliorer la protection de l'environnement et du patrimoine local : • Protection des talus de sable : L'ADLS s'inquiète de leur destruction systématique par l'urbanisation et l'agriculture, notamment dans le secteur du Dossen. Elle demande que le règlement soit modifié pour soumettre toute destruction de ces talus à une autorisation préalable. • Valorisation du petit patrimoine : Tout en saluant les ajouts déjà effectués, l'association souhaite intégrer de nouveaux éléments (manoir de Brugné, croix celtique, etc.) et demande un registre plus exploitable, incluant des photos et des positions GPS. • Enjeu du logement : Elle regrette l'absence d'un atlas des bâtiments pouvant changer de destination, outil jugé essentiel pour répondre à la demande de logements tout en limitant l'artificialisation des sols. • Servitude de passage littoral (SPPL) : L'association demande que cette servitude légale figure sur le règlement graphique principal (et non seulement en annexe) pour garantir sa visibilité et sa mise en œuvre effective par les autorités. • Patrimoine archéologique : Elle suggère enfin d'étendre la zone de présomption archéologique aux parcelles de l'ancien manoir de Brugné.	1) talus de sable non répertoriés 2) pas de possibilité d'écrire une règle générale de préservation des talus, il est obligatoire de les identifier sur le règlement graphique ; un 'guichet unique' pour l'instruction des destruction de talus doit être mis en place par l'Etat (début 2026, à vérifier) 3) ajout des 3 éléments de petit patrimoine sur le règlement graphique 4) SPPL figure sur les servitudes ; les cheminements à préserver sur le règlement 5) extension des ZPPA n'est pas du ressort de la collectivité mais de la DRAC
@48	Cabinet MAGELLAN	Changement de zonage	Ils contestent le classement en zone naturelle (NL) de quatre parcelles situées rue du Capitaine Coadou à Roscoff. Ils soulignent que les parcelles sont déjà bâties (comprenant une maison d'habitation, des garages et des aires de stationnement) et qu'elles sont pleinement insérées dans le tissu urbain existant. Le conseil juridique affirme que ces terrains ne présentent aucune valeur écologique particulière ni de risques spécifiques (comme la submersion) justifiant un classement en zone naturelle. La société y voit une « erreur manifeste d’appréciation » de la part de la collectivité, suggérant que ce zonage a pour seul but de faire obstacle à un projet de construction de maison individuelle ayant déjà fait l'objet d'un refus de permis par la mairie. La mandante sollicite le reclassement de ses parcelles en zone urbaine (UB), afin d'assurer une cohérence avec le zonage des propriétés environnantes.	Suite au jugement par le TA de Rennes en date du 29/05/2026 considérant le caractère urbanisé de ce secteur, l'ensemble de la zone NL est reclassée en zone UB
@49	Seïté Bernard	Règlement, Changement de destination	Ils soulignent que Le propriétaire des parcelles BM 146 et 147 à Saint-Pol-de-Léon dispose d’une petite remise non habitable de 20 m², historiquement utilisée pour loger un ouvrier agricole. Il souhaite savoir si le prochain PLUi-H permettrait un changement de destination, avec une extension limitée sur la parcelle voisine afin d’y créer sanitaires et raccordements aux réseaux, la réglementation actuelle apparaissant insuffisamment précise sur ce point.les parcelles sont déjà bâties (comprenant une maison d'habitation, des garages et des aires de stationnement) et qu'elles sont pleinement insérées dans le tissu urbain existant. Le conseil juridique affirme que ces terrains ne présentent aucune valeur écologique particulière ni de risques spécifiques (comme la submersion) justifiant un classement en zone naturelle.	classement en zone AL ; apparaît comme dépendance au cadastre, mais présente les caractéritiques d'une habitation (ouverture, cheminée) ; si bâti de plus de 60m², alors extension possible (cf doctrine CDPENAF)
@50	Claude GUERNIOU	Changement de zonage	Apporte des précisions aux observations RP1 et CP1 concernant la parcelle AS 238 qu'elle souhaite conserver en constructible car elle est desservie par l'eau potable, l'assainissement , la voirie et est entourée de maisons.	ENAF ; Incompatibilité loi Littoral : Kervoa : ni village ni SDU au SCOT
@51	Vilain Jade	Changement de zonage	Des propriétaires s'insurgent contre le changement de zonage, de AU1 à AL, de leur terrain (N°1226) situé en entrée de TréfleZ et entouré d'habitations, et souhaiteraient que soit conservé son caractère constructible.	Incompatibilité loi Littoral (ni agglomération ni village au SCOT), secteur d'urbanisation lâche et discontinu
@52	Levy Sarah		Doublon de @41	
@53	Martine ROUE	Changement de zonage	Les pétitionnaires joignent un courrier demandant le maintien en zone constructible de 3 terrains à Plouescat (AN462,3,4) situés en continuité de la zone urbanisée et faisant la jonction avec un hameau existant, classé en AL au projet.	ENAF ; 'quota' de production de logements atteint ; choix de privilégier le cœur de l'agglomération
@54	Salou Gérard		Voir @56	
@55	Syndicat CGT des cheminots du Léon et du Trégor	Mobilités	Le syndicat CGT le cheminots joint un courrier relatif au devenir de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff, en insistant sur la pertinence de sa relance et sur la nécessité de cohérence entre le PLUI-H et le SCoT, en maintenant les emprises foncières nécessaires au projet.	cf réponse @38
@56	Salou Gérard	OAP	M. Salou, après passage en permanence, joint un courrier et des documents relatifs au projet de village d'entreprises sur le site d'une ancienne entreprise d'expédition de légumes (friche industrielle) à Plouescat (parcelles AL108 et 249). Le contributeur, voisin immédiat du projet, souhaiterait que les futurs bâtiments ne soient pas plus imposants que les précédents (hauteur maxi 6,5 m), et qu'une concertation ait lieu en amont du projet pour éviter les nuisances au voisinage, nombreuses auparavant. De nombreuses pièces jointes mentionnent les débats et échanges autour du projet.	Le règlement de la zone Uia proposé va dans le sens des demandes des riverains : •une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage, identique au bâti ‘Pol et Léon’ qui vient d’être démolit et qui présentait une hauteur de 6,5 mètres à l’égout et 9 mètres au faîtage •une interdiction des logements •un recul de 5 mètres par rapport à l’alignement, alors que le bâtiment ‘Pol et Léon’ était établi à l’alignement
@57	BOUSSARD Laurent	Développement économique	M. le Président de la CCI de Morlaix joint un courrier rappelant la demande, déjà formulée en tant que PPA, de l’ajout des activités commerciales ou de restauration au sein du secteur UPt du port du Blosson à Roscoff afin de permettre leur évolution ou leur développement. La réponse faite dans son mémoire par HLC ne mentionnant que la création "d'un sous-secteur spécifique", la CCI demande que cette modification concerne l'ensemble du port du Blosson (plaisance et commerce).	Les activités commerciales seront explicitement autorisées sur les 2 ports de Blosson et le vieux port de Roscoff par la création d'un secteur UPT1
@58	Abjean Josée	Changement de zonage	Le contributeur demande le maintien en zone constructible de parcelles (AR125, 126, 129,130) à Cléder, situées en périphérie de la zone urbaine. Des plans sont joints à la demande.	secteur situé en submersion marine (carte SCOT 2024), classement en zone UCn (non constructible de la partie Est de Théven Kerbrat)

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026	
@59	Cardes 29	Généralités, Développement économique, SCoT, Environnement	Le collectif Cardes, qui a déjà déposé une première contribution (n°1) critique sur le projet de PLUi-H; cette seconde contribution concerne le cas spécifique de l'Île de Batz, comme représentatif des faiblesses du projet; Cardes note: 'le calendrier mal articulé avec celui du SCoT; un manque de cohérence interne; un manque de précision dans les OAP sectorielles et dans leur évaluation ; Cardes estime aussi que le PLUi-H fait l'impasse sur les quatre principaux enjeux territoriaux : l'intégration territoriale du projet de parc éolien; la réouverture de la ligne ferroviaire; la sobriété immobilière et foncière; la construction d'un projet crédible de développement économique durable. Concernant le cas spécifique de l'Île de Batz, Cardes constate: une vie économique, sociale et culturelle de plus en plus saisonnière, des espaces agricoles et des grands paysages plus que jamais sous pression, un manque de cohérence entre les différentes composantes du projet de PLUi-h; un manque de précision dans les OAP; un effort largement insuffisant de sobriété immobilière et foncière; une approche paysagère incomplète, notamment en matière de préservation des cônes de vue sur la mer depuis l'espace public.	cf réponse MER EP pour la justification des communes chiffrées : 1)) OPA_IdB_01 : les parcelles Publiées classées en zone U seront sorties du secteur d'OAP, cra il s'agit d'IdB_02 : 2 accès sont mentionnés sur le plan d'OAP : la stratégie d'urbanisation de la commune se base sur une approche « sans voiture » (arrêté municipal de Juin 2025), ces 2 accès sont très largement suffisants pour les mobilités piétons ou cycles ou 2 roues ; l'emplacement réservé sur le règlement graphique en accès Ouest à la parcelle AN146 a vocation à servir de voie d'accès pendant la durée des travaux de constructions, puis d'être réservé aux cas exceptionnels d'intervention de véhicules de secours et d'incendie ; Le désenclavement de la parcelle AN674 pourra se faire via la parcelle AN146 qui inclue les habitations en bord de rue 2) devenir d'un champ dans le centre-bourg : la mention 'terrain agricole à préserver' sera corrigée dans l'OAP 'bourg' afin de prendre en compte l'ER n°5 définit pour pouvoir accueillir éventuellement un petit équipement culturel manquant sur l'île ; des solutions d'accueil dans le bâti existant seront néanmoins privilégiées 3) plusieurs constructions ont été réalisées sur le secteur du Barr Hir ; le recensement récent des zones humides n'a pas identifié ce secteur ainsi ; les fortes pluies de l'hiver dernier ont limité les possibilités d'infiltration des sols, qui seront contrôlées lors des PC pour permettre la réalisation de dispositif d'infiltration des eaux pluviales 3) la préservation des paysages : le classement en zone NL de plusieurs secteurs de la commune (Rochigou, Porz Kernoc et sud-est du bourg) permet de limiter l'artificialisation du front de mer ; l'outil 'terrains agricoles à protéger' permet de préserver plusieurs cônes de vue sans être traduit sous cette appellation (cônes de vue à préserver') dans le règlement graphique	Reçu en préfecture le 15/07/2026 Publié le 15/07/2026 ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE
@60	de Kermenguy	Changement de zonage	Les propriétaires des cabanes de Kermenguy s'insurgent contre le projet de classement en NL (au lieu de NLt) de deux parcelles (n°84 et 85) à Cléder, inventoriées en zones humides, qui avaient fait l'objet d'un permis d'aménager accepté pour y installer des cabanes légères et amovibles.	maintien en zone NL des parcelles BP84 et 85 car le permis d'aménager n'a pas été mis en œuvre (pas d'ouverture ni fermeture de chantier déposé) et est caduc à ce jour ; il s'agit de parcelles classées zones humides, en discontinuité d'une agglomération ou village	
@61	Blanquet Ronan	Changement de zonage	M. PRIGENT et Mme GUEGEN s'opposent au projet de classement de leurs parcelles AB 438, 439 et 474 en terrains en zone agricole (AL) et demandent leur maintien en zone urbaine. Le terrain est jugé incompatible avec une activité agricole en raison de la proximité immédiate de maisons d'habitation et de l'étroitesse des parcelles Ces parcelles ne sont pas répertoriées dans les registres parcellaires agricoles et le rapport de présentation du PLU actuel de Santec reconnaissait d'ailleurs dès l'origine que ces terres avaient perdu leur vocation agricole. La zone agricole est normalement destinée au développement d'exploitations, or il n'existe aucun siège d'exploitation ni projet agricole sur ce tènement. Les parcelles sont déjà viabilisées (eau, électricité, candélabres publics) et jouxtent des parcelles déjà bâties. Le terrain se situe à seulement 300 mètres de la mairie et à moins de 100 mètres d'une école. Il est considéré comme faisant partie de l'agglomération de Santec selon les critères du SCoT du Pays de Morlaix. L'urbanisation de ce secteur permettrait de répondre aux objectifs du PADD, notamment la construction de 9 logements neufs par an à Santec, tout en favorisant les modes de déplacements doux grâce à la proximité des services. Les contributeurs sont favorables à la constructibilité de leurs terrains qui garantit une réalisation rapide.	ENAF ; choix de la collectivité dans le cadre du 'quota' de logements attribué à chaque commune	
@62	Urbanisme ADICEA		Doublon de @61		
@63	Simonin Elisabeth	Changement de zonage	Elle demande la requalification des parcelles AL 110, AL 111 et AL 112 situées au Rheun Pempoul, à Saint-Pol-de-Léon, pour assurer la protection du littoral. Elles sont actuellement classées en zone UB et demande qu'elles soient reclassées en zone NL (zone naturelle littorale) ou NS (Espace remarquable du littoral à protéger au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme). Ces parcelles, constituées d'une prairie et d'un bosquet, jouent un rôle crucial pour la biodiversité locale et les continuités écologiques et se situent dans la bande littorale des 100 mètres, un secteur sensible régi par la loi « littoral ». La requalification demandée est jugée cohérente avec les objectifs visant à enrayer la perte de biodiversité et à restaurer les réservoirs écologiques du territoire. Le maintien de cet espace naturel participe à la préservation du paysage littoral du Léon et de la Baie de Morlaix. Elle appuie sa demande sur le respect de La Loi Littoral et la Loi Climat et Résilience, du SCoT du Pays de Morlaix, du SDAGE et SAGE.	Il s'agit de parcelles classées ENAF et situées dans la bande des 100 mètres du littoral : classement en zone Naturelle	
@64	Simonin Elisabeth		Doublon de @63		
@65	Anonyme	Réglement	Demande les raisons pour lesquelles le château de Kergornadeac'h est en NL et non en NLP.	classement NLP sur les ruines du château, manoir et abords (bois)	
@66	Fedorenko Chantal	OAP	Elle exprime son opposition au projet d'OAP Clé09 à Kerfissien (commune de Cléder), estimant que son découpage et sa densité ne sont pas compatibles avec les objectifs affichés de l'OAP. Elle souligne que la construction prévue de 19 logements sur 9 850 m² laisse peu de place au paysage et au végétal, en contradiction avec les ambitions de transition paysagère et de respect du paysage littoral. Elle rappelle également que le site concerné est une ancienne dune, situé dans un secteur humide et régulièrement inondé, jouant un rôle écologique important dans la trame verte et bleue. Enfin, elle estime que le projet va à l'encontre des objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation des sols et appelle à préserver la nature pour les générations futures.	Le projet du secteur OAP09 de Kerfissien vise à compléter en profondeur l'urbanisation du village de Kerfissien qui s'est développé de façon très linéaire jusqu'à présent, sans projet d'aménagement d'ensemble. L'OAP définit les accès, le principe de voie de desserte. Les densités correspondent aux densités demandées par le SCOT (20 logs/ha). Ce secteur ne se situe pas en zone humide, ni en zone de submersion marine. Les parcelles inondées cet hiver sont les parcelles AB117, 121,127, au sud, maintenues en zone Agricole.	

Envoyé en préfecture le 15/07/2026				Reçu en préfecture le 15/07/2026	
@67	Anonyme	Changement de zonage	Il questionne le classement en zone NLT du PRL de Poulennou à Cléder, alors que le site correspond désormais à un habitat permanent composé de mobil-homes devenus fixes sur des parcelles cadastrées. Il souligne l'incohérence de ce zonage, maintenu en zone de loisirs malgré la réalité de l'occupation, et s'inquiète des risques d'inondation (zone PRI) et de l'absence d'indemnisation possible pour les propriétaires en cas de catastrophe.	Incompatibilité loi Littoral ; maintien du caractère d'habitat permanent ; évolution vers de l'habitat submersible	al (ni agglomération ni village au SCOT) ; 'habitation de loisirs' afin de limiter une
@68	Anonyme	Enquête publique /Documents	Il critique l'accessibilité et la lisibilité du dossier du PLUiH et souligne que les cartes numériques sont difficilement lisibles, que certaines légendes mal orientées rendent les documents inexploités, et regrette que ces éléments n'aient été consultables par le public que durant les phases de concertation, contrairement à d'autres communes. L'auteur s'interroge sur le manque de transparence et d'information continue du public durant toute la phase d'élaboration du PLUiH.	Sur la lisibilité des plans : les règlements graphiques étaient téléchargeables, permettant de zoomer sur parcelles concernées. Le bilan de la concertation a démontré de la concertation élargie réalisée durant toute la durée du PLUiH (cf délibération tirant le bilan de la concertation et son annexe en date du 18/06/2025)	
@69	Sabine de Kermenguy	Environnement, Réglement	Mme de Kermenguy critique le manque de précision et de fiabilité du règlement graphique du PLUiH, dont les cartographies ne reflètent pas correctement la réalité du terrain. Elle dénonce un inventaire erroné des EBC, haies et talus bocagers, insuffisant pour assurer une véritable protection du paysage, ainsi qu'une délimitation arbitraire des espaces proches du rivage, pénalisant notamment les agriculteurs. Elle demande un recensement précis et conforme à la réalité du territoire, intégrant haies, talus, chemins et limites littorales, afin de définir correctement l'existant sur la commune de Cléder.	Les talus/haies soumis à protection ne sont pas exhaustifs mais correspondent aux talus/haies ayant un intérêt paysager et/ou hydraulique (travail de sig) ; pour les EBC des vérifications terrain ont été opérée ; des parcelles de moindres valeurs ont pu être recensées dans le cadre d'un ensemble boisé ; la délimitation des EPR a fait l'objet d'un travail précis de terrain par l'Agence d'urbanisme de Brest, au regard de 3 critères : distance, covoisiété et ambiance maritime	
@70	Cabinet Magellan	Changement de zonage	La SARL Guillerm Aménagement conteste le projet de reclassement des parcelles AY 175 et 208 situées rue de Kergunec à Santec actuellement classées en zone à urbaniser (1AUhb) dans le PLU en vigueur. Le projet de PLUi-h prévoit de requalifier ces parcelles en zone agricole, ce qui bloquerait le projet de la SARL Guillerm Aménagement visant à créer 9 lots destinés à des primo-accédants ou des actifs locaux. La mairie de Santec a déjà opposé un sursis à statuer à la demande de permis d'aménager déposée en décembre 2025, estimant que le projet compromettrait le futur PLUi-h. Le rapport de présentation du PLU actuel précisait déjà que ces terrains, situés en « dents creuses », ne présentaient plus d'enjeu agricole et ils se situent dans un secteur déjà fortement urbanisé (village du Dossen), sont desservies par les réseaux de la commune et bénéficient de l'assainissement collectif depuis 2006. Le PLU actuel cherchait justement à densifier ce secteur pour lutter contre l'étalement urbain et optimiser les services publics. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) identifie le village du Dossen comme un « village principal » devant se développer par densification et extension. En limitant l'urbanisation à de petites parcelles isolées, le projet de PLUi-h empêcherait les opérations d'ensemble, qui sont pourtant les seuls leviers permettant l'accès à la propriété pour les ménages modestes dans les zones littorales sous forte pression foncière. La SARL Guillerm Aménagement sollicite donc le classement des parcelles en zone UC (zone urbaine), en cohérence avec le zonage des terrains environnants qui présentent les mêmes caractéristiques de desserte et d'insertion urbaine.	ENAF ; volonté de préserver des ouvertures visuelles pour lutter contre l'effet d'urbanisation continue entre le Dossen et le bourg ; arbitrage de la commune de positionner les zones AU au niveau du bourg	
@71	Cabinet Magellan	Changement de zonage	Un cabinet d'avocats dépose une observation pour la société MUR-MURS, propriétaire d'un ensemble de parcelles à Roscoff (AL497, 498, 499, 507, 508 et 509), classées en zone agricole au PLU ainsi que dans le projet de PLUi, pour demander leur classement en zone UC et leur intégration dans l'enveloppe urbaine. La société conteste le classement en zone agricole du fait de l'inadaptation des parcelles.	ENAF : arbitrage de la collectivité en faveur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou de l'entrée d'agglomération ; risque d'incompatibilité la loi Littoral : discontinuité du secteur	
@72	Marie-France Michel	Changement de zonage, Changement de destination, Divers	La propriétaire de la parcelle AD686 en Plouescat souhaiterait que soit revu son classement en zone AL, car elle a un projet de réhabilitation du bâti, et du fait de l'absence d'intérêt agronomique de la parcelle, où se trouvent des chaos rocheux.	secteur AL ; habitation de superficie inférieure à 60 m², pas d'extension possible (doctrine CDPENAF)	
@73	Jean-Luc Rosec	Changement de zonage	Le propriétaire de la parcelle AW433 en Plouescat conteste le classement en zone AL, du fait de son faible potentiel agricole et de sa situation en quasi dent creuse.	ENAF ; arbitrage de la commune sur le positionnement des zones A Urbaniser au niveau de l'agglomération ; l'emplacement réservé au nord nest supprimé	
@74	Valérie Legentil	Changement de zonage	La propriétaire des parcelles AH274, 276 et 277 en Plouescat, situées en bordure de zone urbaine nord, souhaiterait les voir classées en constructibles au lieu de AL.	ENAF ; éloigné du cœur de l'agglomération ; quota de production de logements atteint	
@75	Siredey-Schwaller Nathalie	Changement de zonage	La propriétaire des parcelles B339 et 1004 en Tréfléz s'oppose à leur passage en zone AL, du fait de leur situation en bordure de zone urbaine.	secteur très lâche, peu dense, non compris dans l'enveloppe du 'village' de la Gare de Tréfléz ; classé 'village secondaire' par le SCOT, il ne peut s'étendre ; MOS 2024 : terrain artificialisé	
@76	Anonyme	Changement de zonage, Logements, Réglement	Un office notarial interpelle sur des projets en cours compromis par le projet de PLUi, qui les classe en zone AL: '-parcelles AT 828, 829 et 318 en Plouescat, pour de la construction '-parcelles AC 56 et AD 118 en Plouescat, pour de la réhabilitation d'habitations ; des plans cadastraux sont joints	1) Parcelles AT828, 829 et 318 : Quota de production de logement atteint ; dans ce cadre, choix de la collectivité de recentrer sur le cœur d'agglomération 2) Parcelles AC56 et AD118 : si les constructions sont déjà des habitations, pas de changement de destination nécessaire	
@77	Le Guen Philippe	Changement de zonage, Mobilités, Divers	Des habitants de Plouescat font part de leurs craintes concernant le projet de rendre constructible une ou plusieurs parcelles accessibles par la venelle de Chistinou (peut-être la AV454, dont le classement apparaît en 1AU ou 2AU dans certaines configurations sur CITAVIZ, mais en NL au niveau de la couleur/légende..???) (ou plutôt la AV460, concernée par l'OAP Plc_08.) Des problèmes d'accès par la venelle, mais aussi d'inondabilité, sont évoqués, ainsi que le risque de détérioration de l'environnement littoral.	Maintien de la zone 1AU avec OAP pour 5 habitations ; absence de problématique de desserte ou d'inondation par les eaux pluviales	
@78	Cocaud Joris	Changement de zonage	Le contributeur souhaiterait l'élargissement de la zone UCs à une plus grande partie de sa parcelle BM620 à St-Pol, pour faciliter un accès délicat sinon en virage.	ENAF = non compatible avec maintien en SDU ; demande de l'Etat de resserrer la zone U autour des SDU et villages secondaires	

@79	Le Bihan Marie-Odile	Environnement	Cette contributrice dénonce la pollution visuelle causée par la signalisation devant la plage du Pouldu à Santec.	hors sujet PLUi ; événement de Publicité intercommunale
@80	Goulven Victor	Changement de zonage	Ce propriétaire de parcelles à Kerfissien en Cléder fait part de son indignation concernant: la perte de caractère constructible de sa parcelle AH56, achetée aux Domaines avec un CU délivré par la mairie; il s'estime lésé et demande remboursement, le classement en zones UCn et 1AUC de parcelles du quartier, pourtant concernées par le risque de submersion, le caractère non constructible de sa parcelle AH45 située en bordure immédiate de zones UB et UC, et sollicite la création d'une zone 1AU.	parcelle AH56 concernée par la loi littoral ; parcelle AH45 : terrain ENAF, pas le choix de la collectivité de continuer à étendre le village vers l'Est
@81	Prioux Jean-Paul	Mobilités	Le contributeur plaide en faveur du redémarrage de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff, qui serait plus rapide que les services de car vers Brest et permettrait notamment de relier l'hôpital de la Cavale plus facilement.	cf réponse @38
@82	Merlin	Mobilités	La contributrice s'étonne de l'absence de mention de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff dans le dossier...	cf réponse @38
@83	Jean Charles QUIVIGER	Changement de zonage	Le contributeur demande, au nom de 11 co-indivisaires, que soit reconsidéré en constructible le classement de la parcelle BD261 à Cléder, classée en 2AU au PLU et proposé en AL au projet de PLUi; cette parcelle, proche du bourg et disposant de 2 accès routiers, est ceinturée de maisons récemment construites le long des routes.	ENAF ; quota de production de logements atteint ; choix de la collectivité de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg
@84	Dan potin	Changement de destination	Le contributeur souhaiterait que le possible changement de destination de bâtiments (ancien moulin) situés en parcelle BI29 à Cléder soit indiqué au dossier, avant acquisition pour rénovation.	bâti sous la végétation, pas de possibilité de vérifier état non en ruine ; bâti de moins de 60 m² d'emprise au sol = pas de recensement
@85	Yvon Morvan	Changement de zonage	Le contributeur s'insurge contre le nouveau classement en AL de son terrain AO516 à Plouescat, classé 1AU au PLU, un projet de lotissement 12 lots avait été étudié et abandonné en 2022, et un nouveau projet est à l'étude.	ENAF ; quota de production de logements atteint ; dans ce cadre, choix de la collectivité de recentrer l'urbanisation sur le centre de l'agglomération
@86	Nicolas Laruelle	Mobilités, Généralités, Environnement, Développement économique	Le contributeur souhaite supporter les demandes des collectifs Cardes, on parle de toit, et réouverture de la ligne Morlaix-Roscoff, et demande que soit étudiés et mentionnés les dossiers: de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff et du projet de parc éolien en mer. Et qu'un accent soit porté sur la réduction des extensions urbaines et la protection des cônes de vue, l'élargissement de la « servitude de résidence principale » à l'ensemble des zones U et AU, et autres moyens de favoriser les résidences principales.	cf réponses MER EP
@87	Dominique Fleury	Divers	les propriétaires du 3 rue du Stade à Plouescat se réjouissent de l'arrêt des nuisances sonores (passage camions) depuis la cessation du site proche du haut Léon...	Le projet de village-artisan sera concerté avec les riverains dans le cadre de la concession d'aménagement
@88	Anonyme	Changement de zonage	Demande constructibilité terrain AB117 à Cléder, proche autres parcelles construites, et non exploité en agricole.	ENAF ; quota de production de logement atteint ; parcelle située dans un point bas susceptible de récolter les eaux pluviales du secteur
@89	Abjean Josée	Divers	Demande d'info sur la publication du rapport...	
@90	Murielle Couëslan	Généralités, Environnement, Développement économique	Le contributeur souhaite supporter les demandes des collectifs Cardes, on parle de toit, et réouverture de la ligne Morlaix-Roscoff, et demande que soit étudiés et mentionnés les dossiers: de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff et du projet de parc éolien en mer. Et qu'un accent soit porté sur la réduction des extensions urbaines et la protection des cônes de vue, l'élargissement de la « servitude de résidence principale » à l'ensemble des zones U et AU, et autres moyens de favoriser les résidences principales.	cf réponse MER EP
@91	Michel Herry	Divers	Demande le réexamen de son permis de construire sur les parcelles BL 108, 109 et 110 sur la commune de Cleder pour une extension de 53,43 m².	les extensions des habitations existantes de plus de 60 m² autorisées en zone A dans une limite de 30% ou 50 m² (doctrine CDPENAF)
@92	Yvon Morvan	Changement de zonage	Demande pour quelles raisons un terrain impasse de la lande à Plouescat en zone N numéroté AT 339 est passé en zone constructible pour une surface de 495 m², d'autant que ce terrain appartient à un adjoint au maire et s'étonne que personne ne se soit aperçu de ce changement.	Le tracé des enveloppes urbaines des agglomérations/villages/SDU a été réalisé en se basant sur les évolutions du parcellaire et les constructions et de leurs aménagements, dans le respect du principe de continuité de la loi Littoral (article L121-8 du CU) ; l'extension de la zone U de la parcelle AT339 se fait sur une parcelle considérée comme 'artificialisée' au MOS de 2024 : cette extension n'est donc pas consommatrice d'Espace Agricole Naturel et Forestier (ENAF) ; l'extension de la zone U intègre l'ensemble de la construction ainsi que la voie d'accès à celle-ci, mais n'a pas intégrée l'ensemble de la parcelle ; la zone Naturelle ne présente pas de caractère particulier : ni zone humide, ni boisée, ni espace remarquable du littoral, ni site inscrit ; le classement en zone Naturelle de ces parcelles plutôt à caractère agricole est à considérer comme une protection de la Trame Verte et Bleue, entre une zone humide la zone urbaine
@93	Pascal Creignou	Changement de zonage	Demande pour quelles raisons son terrain de 2 647M2 situé sur la commune de CLEDER sous le numéro AB 117 et classé 1AU ne soit pas classé constructible sur le nouveau PLUI H alors que les autres parcelles mitoyennes situées plus au nord (donc plus proche de la mer) le sont.	cf réponse @88
@94	Dominique Fleury	Environnement, Développement économique	Les riverains des terrains AL 108 et 249 à Plouescat, expriment leurs préoccupations liées aux nuisances passées causées par une ancienne entreprise de transport de légumes (bruit, circulation de poids lourds, dégradations de voirie). Dans la perspective d'un futur village d'entreprises prévu en zone Uia, ils demandent des garanties d'aménagement : bâtiments de faible hauteur, de plain-pied, sans logements, préservant l'ensoleillement et limitant les nuisances, avec un accès exclusivement par la rue de Strasbourg. Ils sollicitent également une concertation en amont avec les riverains afin d'assurer la transparence, l'acceptabilité du projet et la préservation du cadre de vie.	cf réponse MER EP
@95	Sabine de Kermenguy	Mobilités, Développement économique	Mme de Kermenguy alerte sur la dégradation grave des voies communales n°23, 24 et 3 à Cléder, qui pose des problèmes majeurs de sécurité, notamment pour l'accès des secours au château de Kermenguy, monument historique. L'état des routes entrave également les activités touristiques, économiques et culturelles, avec l'arrêt ou la fragilisation d'événements et d'entreprises locales. L'auteur demande la remise en état prioritaire des voies n°23 et 24, conformément aux obligations légales d'entretien des communes, afin de garantir l'accès, la sécurité et le développement du site.	hors sujet

Envoyé en préfecture le 15/07/2026

Reçu en préfecture le 15/07/2026

Publié le

ID: 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026	
				Reçu en préfecture le 15/07/2026	
				Publié le	
				ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE	
@96	Sabine de Kermenguy	Changement de zonage, Environnement, Développement économique	Les propriétaires du château de Kermenguy contestent plusieurs changements de zonage introduits par la révision du PLUi-H, en particulier le passage des parcelles BP 84 et BP 85 de NT/ NLT à NL, alors qu'un permis d'aménager régulièrement accordé et non contesté autorisait une activité de loisirs légère (hébergements temporaires démontables) compatible avec les contraintes environnementales, notamment les zones humides. Ils demandent le maintien ou le rétablissement du zonage NLT afin de poursuivre légalement leur activité. Ils signalent également plusieurs erreurs manifestes de zonage sur d'autres parcelles (confusion entre zones NL, NLp, AL, EBC et patrimoine protégé), un manque de clarté de la cartographie, et regrettent que leurs remarques antérieures n'aient pas été prises en compte, tout en reconnaissant la qualité globale du travail réalisé.	cf réponse @60	
@97	Youna Peuziat	OAP	Elle s'oppose à l'OAP Clé 09 à Kerfissien (Cléder), qui prévoit la construction de 26 logements sur 13 000 m². Elle estime que ce projet porterait atteinte à des espaces naturels riches en biodiversité et dégraderait la qualité de vie d'un hameau calme, déjà dépourvu de transports en commun. L'augmentation de la densité entraînerait davantage de trafic, de nuisances sonores et de risques routiers. Elle demande donc le maintien du zonage actuel des terrains afin de préserver l'environnement et limiter l'urbanisation.	cf réponse @66	
@98	Véronique Cornec	OAP	Elle conteste le projet d'OAP Clé_09 à Kerfissien, qui prévoit une urbanisation dense (jusqu'à 26 logements) sur un secteur naturel de 1,3 ha. Elle dénonce un lotissement trop compact, générant une forte imperméabilisation des sols, des risques accrus d'inondation et une atteinte majeure à la biodiversité, sur des terrains aujourd'hui en prairie et zone d'expansion de crue. Le projet est jugé inadapté au caractère littoral et touristique de Kerfissien, dépourvu de transports en commun et de services permanents. Elle souligne enfin le refus de plusieurs propriétaires, demande une réduction drastique du périmètre, voire la suppression de l'OAP, au profit d'une urbanisation plus qualitative et respectueuse du littoral.	cf réponse @66	
@99	Gilles Nédelec	Logements	Il souligne la forte proportion de résidences secondaires dans les communes littorales, entraînant une artificialisation des terres sans gain démographique réel. Cette « secondarisation » fait flamber le foncier, rendant l'accès au logement impossible pour les jeunes actifs locaux, tant à l'achat qu'à la location. Il regrette que le POA et le PADD n'abordent pas cette problématique, et propose comme solution la servitude de résidence principale, déjà adoptée par certaines communes, jugée plus efficace et moins coûteuse que les aides financières prévues.	Le règlement graphique et écrit est complété d'une servitude 'résidences principales' sur les zones A Urbaniser des communes littorales disposant de plus de 20% de résidences secondaires	
@100	Gueguen Anne-Marie	Généralités	Cette contribution met l'accent sur l'importance de la concertation publique lors de l'élaboration de projets de construction. L'auteure préconise d'impliquer les riverains et les citoyens très en amont, idéalement avant le dépôt d'un permis de construire, pour favoriser les échanges et enrichir les projets. L'objectif est de renforcer la transparence des décisions publiques et d'assurer une meilleure acceptabilité des projets ayant un impact sur le cadre de vie et l'environnement. Elle suggère une démarche basée sur le dialogue, où les observations des habitants sont intégrées dans la décision finale après une phase d'explication et de débat. Elle souligne qu'il est de la responsabilité des mairies et des communautés de communes d'organiser des réunions publiques pour les investissements importants, car des citoyens bien informés sont plus à même de faire des choix cohérents.	Le POA est complété d'une action incitative à la concertation sur les opérations d'aménagement	
@101	Anonyme	Changement de zonage, OAP	Le contributeur juge inadapté le classement en zone 1AUC (peu dense) des 2 OAP du bourg de Tréfleze, ce qui serait incohérent avec l'objectif de densification inscrit au POA.	les densités sont celles imposées par le SCOT	
@102	Rougny Michel	Mobilités	Ce contributeur souhaite insister sur l'intérêt que représenterait la remise en route de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff, qui serait plus pertinente qu'une voie verte.	cf réponse 9 MER EP	
@103	Gilles Nédelec	Enquête publique /Documents	Le contributeur critique le manque de référence au ZAN dans le dossier, et de mesures concrètes, dans le POA notamment. Le POA devrait par ailleurs décrire les friches industrielles et les mesures et moyens pour les réhabiliter ou renaturer.	La loi Climat et résilience instaurant le ZAN a guidé l'élaboration du SCOT du pays de Morlaix et du PLUih de HLC ; les enveloppes foncières attribuées à la collectivité en découlent. Les friches ont été identifiées dans le cadre de l'OAP 'renouvellement urbain'. les friches agricoles ou sites à renaturer n'ont en revanche pas encore été identifiées.	
@104	Patrice Sabio		Néant, cf observation @101		
@105	Patrice Sabio	Généralités, Développement économique	Un voisin immédiat du projet de "village d'entreprises" sur le site de "la friche" à Plouescat (parcelles AL108 et 249) témoigne des nuisances endurées avec la précédente entreprise, et souhaite que soit bien cadré le projet futur, avec notamment: une hauteur de bâtiments conlimitée à 6,5 mètres, des bâtiments de plain pied comme c'est le cas aujourd'hui et sans habitations., pas de vis-à-vis, accès par la rue de Strasbourg, pas de troubles pour les riverains. Il insiste également sur la nécessaire concertation en amont de la définition du projet.	cf réponse @56	
@106	Anonyme	Documents supérieurs, Règlement	Cette personne mentionne un possible non respect de la bande des 100 m "dans le quartier de Menfig. Exemples: parcelles AB111, AB389 situées rue du Zan"	Les parcelles ENAF situées dans la bande des 100 mètres et hors 'compartiment' urbanisé seront reclassées en zone Naturelle	
@107	Anonyme	Changement de zonage	Ce contributeur souhaiterait que les parcelles B 922, 923, 1232, 1290, 1225 et 1229, situées en entrée de bourg sud de Plouénan et sous l'OAP Pln_04, soient classées en 2AU et non en AL comme prévu au projet.	ENAF ; quota de production de logements atteint	
@108	Roger Guillerm	Changement de zonage	Un habitant de Plouescat souhaiterait que ses parcelles (AD339 et 1105), prévues en zone UCn dans le projet, soient constructibles pour ses enfants.	MOS : parcelles artificialisées ; en continuité village de Kerfissien et hors zone de submersion : un classement UC est proposé	
@109	Valérie Créach	Changement de zonage, Règlement	La contributrice souhaiterait que sa parcelle AV417 soit classée en zone UC et non UCn; cette parcelle ne serait pas concernée par le risque de submersion du fait de son niveau altimétrique. Cette parcelle, ainsi, que les AV416 et 413, sont ainsi notées en zone inondable dans l'étude Citadia, dont les résultats apparaissent contradictoires avec les données du BRGM de 2017.	La méthodologie du SCOT sur la délimitation des zones de submersion sera développée dans la partie JdC ; étude de danger digne du Laber réalisée et étude érosion en cours ; Plan Intercommunal de Sauvegarde en cours	
@110	Monique Leyer	Généralités, Développement économique	Une riveraine du projet de village d'entreprises à Plouescat sur les parcelles de l'ancienne "friche" demande le cadrage précis du projet (accès, hauteur et dispositions des bâtiments...) pour éviter les nuisances au voisinage, subies pendant des années avec la précédente activité d'expédition de légumes Pol et Léon). Elle demande également plus de concertation en amont des projets.	cf réponse @56	

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026	
				Reçu en préfecture le 15/07/2026	
				Publié le	
				ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE	
@111	Bernadeta Krepa-Salou	Généralités, Développement économique	Une riveraine du projet de village d'entreprises à Plouescat sur les parcelle de l'ancienne "friche" demande le cadrage précis du projet (accès, hauteur et dispositions des bâtiments...) pour éviter les nuisances au voisinage, subies pendant des années avec la précédente activité d'expédition de légumes Pol et Léon). Elle demande également plus de concertation en amont des projets.	cf réponse @56	
@112	Christine Le Saint	Changement de zonage	Les contributeurs souhaiterait que soit maintenue la constructibilité de leur parcelle H2157 à Plounévez-Lochrist, comme leur parcelle adjacente H1994.	ENAF ; parcelle H1994 classée constructible	
@113	Arthur Gayet	Changement de zonage	Un cabinet d'avocats de l'association de Keremma (1000 adhérents, 200 maisons) dépose un courrier pour contester le classement en zone NL du secteur de Keremma, qu'ils considèrent comme "village", ainsi que l'OAP Trame verte et bleue.	Incompatibilité loi Littoral (n'est pas reconnu comme 'village' au SCOT au regard des critères de densité et de distance entre habitations) + cf réponse MER EP	
@114	André Huet	Généralités, Développement économique, SCoT, Environnement, Mobilités	L'association ACR29, qui n'a pas répondu en tant que PPA, dépose ici un courrier demandant notamment le suivi des réserves de l'Etat et de la MRAe concernant: les hypothèses de développement surestimées, la nécessité de respect strict de la Loi littoral, le nécessaire conditionnement de l'urbanisation aux capacité eau et assainissement, a renaturation des espaces naturels dégradés. L'association déplore également la faible lisibilité du dossier, ainsi que la non correction d'erreurs mentionnées, concernant notamment le cheminement littoral, pour lequel elle demande la mention dans le dossier du tracé ultime réglementaire. La compatibilité avec le nouveau SCoT est également demandée.	Le plan des servitudes (SPPL) est mis à jour avec la donnée issue du géoportail de l'urbanisme	
@115	Guillaume Pouliquen	Changement de zonage	Les parcelles B0884, B0889 et B0877 à Plouénan, actuellement zonées A dans le PLUi-H, présentent un potentiel pour une urbanisation future en raison de leur continuité avec la Cité de Kerespern, de leur proximité des réseaux, de la départementale et des équipements sportifs et de loisirs. Peu adaptées à l'agriculture du fait de leur configuration et faiblement sensibles sur le plan environnemental (absence de zones humides, faible biodiversité), elles pourraient être reclassées en zone 2AUH, comme la seule zone d'extension prévue au bourg-centre.	ENAF ; extension linéaire du bourg non souhaitable	
@116	Michelle Richard	Changement de zonage	Les propriétaires des parcelles H644, 645, 1600 et 1601 à Plounévez-Lochrist demandent qu'elles soient classées constructibles. Un projet d'agrandissement d'une petite maison (sur parcelle 644) peu habitable est projeté sur parcelle 645. Un courrier avec plans est joint.	en zone Agricole ; extension habitation possible si répond aux critères de la CDPENAF (plus de 60 m²)	
@117	Marion Nedellec	Développement économique	La contributrice demande que "de la place soit laissée aux particuliers / entreprises pour construire / rénover des bâtiments pour des activités de loisirs ou commerciales."	Le projet vise à permettre aux porteurs de projet de réaliser de constructions ou rénovations, dans le respect des lois actuelles d'aménagement	
@118	Collectif « On parle de Toît »	Environnement, Logements, Règlement	Le collectif "on parle de toit" joint un courrier qui appuie les contributions du collectif Cardes, demande la servitude de résidence principale pour l'ensemble du territoire de l'île de Batz, demande que le PLUi-H autorise explicitement les habitats réversibles comme habitats à l'année, demande une étude pour définir la capacité d'accueil de l'île.	Règlement complété de la servitude de résidence principale et justification des choixcomplétée sur la capacité d'accueil ; les habitats réversibles ne sont pas interdits s'ils correspondent aux normes du Code de la construction ; en revanche l'habitat léger en communes littorales et notamment sur l'Ile de Batz peut se révéler dangeureux en cas d'évènement tempétueux (cf expérience de l'auberge de jeunesse)	
@119	Christophe Virion	Changement de zonage	Le contributeur fournit 2 photos prises le 3 février montrant l'inondabilité de la parcelle AB116 à Cléder, classée 1AUB avec une OAP.	photo de la parcelle AB117 classée en zone AL, non constructible	
@120	Anonyme		Néant		
@121	Michel Beaupré (UDB pays de Morlaix)	Mobilités	Il défend fermement le maintien et la modernisation du train, en affirmant que transformer la ligne en piste cyclable serait un choix politique lourd de conséquences, équivalent à un renoncement durable pour le territoire. Selon lui, abandonner le rail renforcerait la dépendance à la voiture, fragiliserait l'économie locale, limiterait l'attractivité pour les entreprises et les jeunes, et enverrait un signal de déclasserement territorial. Une voie verte, bien que séduisante, serait essentiellement saisonnière, inadaptée aux déplacements quotidiens, au transport de marchandises et aux liaisons stratégiques avec le port de Roscoff, la Grande-Bretagne, l'Irlande et le réseau TGV. La ligne ferroviaire est présentée comme une infrastructure stratégique bas carbone, existante depuis 142 ans, dont la suppression serait irréversible et anachronique face aux enjeux de transition écologique, de hausse du coût de l'énergie et de développement des mobilités collectives. À l'inverse, rouvrir la ligne serait un acte de confiance et d'ambition, renforçant la valeur et l'attractivité du territoire.	cf réponse MER EP	
@122	François GOGÉ	Changement de zonage	Il demande que les parcelles AW 983 et AW 984 retrouvent leur caractère constructible, comme avant la révision du PLUiH. Ces terrains, issus d'un découpage cadastral de 1980 et historiquement classés en zone UHC, sont enclavés dans une zone urbanisée et non exploitables agricoles. Malgré des démarches répétées (certificats d'urbanisme, études de raccordement et d'assainissement), les demandes ont été refusées dans l'attente du PLU. En cas d'accord, la vente des parcelles servirait à financer l'accompagnement et l'hébergement liés à la maladie de son épouse.	cf réponse @16	
@123	Isabelle Picheneau	OAP	Elle s'oppose au projet de lotissement de 18 maisons entre la rue du Méchou et la rue du Brouan. Elle critique une artificialisation excessive des sols, la petite taille des parcelles, les risques accrus d'inondation liés à la bétonisation, ainsi que l'absence de transports en commun et d'attractivité pour les jeunes ménages. Elle s'interroge enfin sur la finalité du projet, possiblement tournée vers la location saisonnière, au détriment de la tranquillité des riverains.	cf réponse @66	
@124	Anonyme	Changement de destination	Sur les changements de destination des bâtiments, il soulève des questions juridiques sur l'usage des photographies, notamment le respect des droits de propriété et leur opposabilité. Il met également en doute la cohérence du seuil de 60 m², inadapté à certains bâtiments et susceptible de créer des refus ultérieurs inattendus. Enfin, il s'interroge sur la prise en compte de ces changements de destination dans le calcul des logements autorisés, bien qu'ils ne génèrent pas de nouvelles surfaces artificialisées.	1) les photos ont été prises depuis l'espace public 2) surfaces de 60m² estimées par les commissions communales 3) ces changements de destination compteront pour 10% de la production de logement soit 25 logements produits sur 15 ans	
@125	Jean-Luc Moisan	Règlement	La zone 1AUt est destinée à l'hébergement touristique à long terme (horizon 2031-2040), avec pour objectif de renforcer l'attrait de la station balnéaire et de créer des emplois, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il pointe une incohérence avec le SCOT du pays de Morlaix, car le projet actuel n'autorise pas les commerces de détail (tels qu'une épicerie) liés à l'activité touristique. L'auteur préconise d'élargir les possibilités d'implantation commerciale pour répondre aux attentes des touristes et favoriser le développement des activités déjà en place. Il demande une révision du règlement pour permettre une mixité de fonctions (logement de gardiennage et commerces) indispensable à la viabilité d'un projet de résidence de tourisme sur ce site.	Le règlement écrit est complété par la zone 1AUt avec les modifications apportées par le SCOT pays de Morlaix	

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026 Reçu en préfecture le 15/07/2026 Publié le ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE	
@126	Patricia Picheneau	Changement de zonage	Elle exprime des inquiétudes concernant le reclassement de « dents creuses » situées en zone urbaine, actuellement constructibles, qui pourraient devenir non constructibles dans le futur PLUi-H (ex de la parcelle AN 362) Elle souligne l’incohérence de ce gel foncier au sein de secteurs déjà urbanisés, inadaptés à des usages agricoles ou de loisirs. L’auteur demande des clarifications sur les critères retenus et défend le comblement de ces parcelles comme une solution pour limiter l’étalement urbain et préserver les espaces naturels.	Incompatibilité loi Littoral : secteurs qui ne constituent ni un village ni un SDU au SCOT	
@127	Kovalex	Changement de zonage	Il conteste le changement de zonage de la parcelle cadastrée section AB n°0416, commune de Santec. Actuellement classé en zone 2AU (zone à urbaniser) dans le PLU actuel de Santec, le terrain de Monsieur Gardic risque d'être reclassé en zone AL, correspondant aux espaces agricoles des communes littorales, dans le futur projet de PLUi. La parcelle a perdu sa vocation agricole depuis longtemps, un fait qui avait d'ailleurs justifié son classement initial en zone 2AU en 2008. Le terrain se situe dans un espace urbanisé, en continuité directe avec le bourg de Santec, et se présente comme une « dent creuse » entourée de constructions au nord, à l’ouest et au sud. La parcelle est située à environ 150 mètres d'une école primaire et 400 mètres du centre-bourg, et elle est déjà intégralement desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité, voies publiques). Le maintien d'un zonage urbanisable répondrait aux objectifs du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment en mobilisant les espaces disponibles au sein des agglomérations et en favorisant la proximité entre l’habitat et les services.	ENAF ; 'quota' de production de logements atteint	
@128	Laurence Piquet	OAP	Elle exprime son opposition au projet de lotissement « rue du Méchou / rue du Brouan » à Kerfissien, en raison de ses impacts négatifs potentiels. Elle souligne une densification excessive avec des lots trop petits, une dégradation du cadre de vie, une dépendance accrue à la voiture faute de commerces et de transports, ainsi que des risques environnementaux importants liés à la bétonisation, aux inondations et à la perte de biodiversité. La proximité d’une dune fragile renforce les inquiétudes et conduit à demander la reconsidération du projet au profit d’alternatives plus durables.	cf réponse @66	
@129	Association Sevel hent an Aod Ploueskad	Mobilités	L’association Sevel hent an Aod Ploueskad conteste le nouveau tracé du PLUiH pour les cheminements doux entre Rohou Bras et Pont Christ à Plouescat. Elle juge ce tracé incohérent, impraticable en zone inondable et injustifié, alors qu’un passage historique, fréquenté et praticable existe déjà sur la digue de Rohou, utilisée depuis 1885 par le sentier du littoral (GR34). L’association dénonce des incohérences entre les différents projets et panneaux, un allongement inutile du parcours et soupçonne un manque de concertation, voire un conflit d’intérêts, en demandant le maintien du tracé actuel et l’abandon du nouveau tracé du PLUiH.	Le passage du sentier par une digue privée dont HLC n'a pas sa gestion pose des questions de sécurité ; il a été fait le choix, en concertation avec le service 'Espaces naturels' de HLC d'opter pour la réouverture d'un chemin communal pour le passage du sentier de randonnée, identifié au règlement graphique en tant que 'chemin à préserver'	
@130	Muguette Merlin	Mobilités	Elle défend la réouverture de la ligne ferroviaire Morlaix–Roscoff comme un investissement d’avenir, préférable aux cars routiers jugés moins écologiques. Il met en avant le train comme un outil d’égalité territoriale, aux bénéfices environnementaux, sociaux et économiques, essentiel au développement touristique et à l’ouverture européenne du territoire. La ligne est également présentée comme indispensable à l’accès aux services, à la recherche, à l’enseignement et aux publics les plus fragiles.	cf réponse 9 MER EP	
@131	Ferme Kerguelen	Changement de zonage, Développement économique	Exploitant agricole sur les parcelles BH176, 181, 582, 708, 591, 178, 707, 593, il s’émeut de leur classement en 2AUi au projet, et souhaiterait que les surfaces activement travaillées ne soient pas ainsi classées constructibles.	cf réponse 7 MER EP	
@132	Gilles Nédelec	Généralités, Logements, Règlement	Le contributeur regrette la perte, dans le projet, de restrictions concernant l'aspect extérieur des constructions qui, dans le PLU de Tréfléz par ex., devaient respecter une "architecture traditionnelle locale".	L'architecture traditionnelle non locale est interdite dans les dispositions générales ; des secteurs de préservation architecturale avec des gabarits imposés ont été instaurés - cf réponse MER EP	
@133	Anonyme	Généralités, Logements	Contribution anonyme et non localisée (sauf mention "rue du Méchou" ?) critique un projet d'ouverture à l'urbanisation		
@134	Hubert Holley	Mobilités, Environnement	Complément à d'autres contributions, regrettant l'absence de mention dans le dossier de la ligne ferroviaire et du projet éolien.	cf réponses MER EP	
@135	Marie-Jo Seïté	Changement de zonage	Cette contributrice de Plouescat s'étonne de la perte du caractère constructible de ses 2 parcelles (AR 235-237), dont l'une avait obtenu un CU en 2018. De même pour la parcelle AC854, classée en zone AL et auparavant en UL. Par ailleurs, la contributrice s'étonne du classement en zone UC d'une partie de la parcelle AT339, autrefois en N..	Incompatibilité loi Littoral : secteur de Kervoa et Kerscouarnec : ni agglo ni village au SCOT ; classement UC d'une partie de la parcelle AT339 : cf réponse @92	
@136	Anonyme		Doublon @134		
@137	Marcel Quemener	Changement de zonage	Ce contributeur de Roscoff s'insurge de la perte du caractère constructible de ses parcelles (AE297, 299, 491, 533), exploitées par ses fils mais situées en pleine zone urbaine, avec les contraintes de voisinage associées. Il souhaiterait les voir classées constructibles à moyen ou long terme.	ENAF ; quota de production de logement atteint	
@138	Armel Poumeau	Mobilités	Le contributeur s'étonne de l'absence de décision concernant la remise en route de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff, qui serait utile et d'avenir, et plus pratique que le car (transport vélo). Il s'étonne de cette inertie alors que d'autres lignes ont bénéficié de rénovations.	cf réponse 9 MER EP	
@139	Anonyme	Changement de zonage	Demande de non classement en inondable de la parcelle 0417 (?), située en zone UC.	Prise en compte du risque submersion nécessaire dans le contexte actuel de changement climatique	
@140	Marcel Quemener	Changement de zonage, Développement économique	Ce propriétaire de Roscoff s'insurge contre la modification de classement de ses parcelles (AH417, 214, 206) , actuellement en zone 1AUca, pour une zone 1AUE, concernées par l'OAP Ros_08_09. Cet agriculteur légumier a des projet d'agrandissement et de déplacement de hangar depuis sa parcelle AH273, concernée (en partie ?) par l'OAP Ros_07.	La construction d'un hangar agricole n'est pas compatible avec la vocation de la zone 1AUE à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux. Une extension de son hangar situé sur la parcelle AH61 est en revanche possible, mais non souhaitable pour cette zone AU enclavée dans un quartier résidentiel et assez contraint du point de vue circulation	
@141	Yannick Le Guen	OAP	Les propriétaires de la parcelle AC296 à Plouénan s'inquiètent de la non mention, dans l'OAP Pln_04 concernant la parcelle classée 1AU jouxtant leur propriété, du maintien du talus boisé Nord, et du préjudice qu'ils subiraient en cas d'arasement.	Ajout d'un talus protégé à l'OAP_PLn_04	
@142	Pierre Créach	Changement de zonage	Le contributeur souhaiterait le classement en constructibles de 2 parcelles à Cléder (AP113 et AN63) auparavant en zones A et N... et en zone AL au projet.	Parcelle AN63 = ENAF ; choix de la collectivité ne pas pas continuer à étirer en longueur l'urbanisation de Kerfissien	
@143	Kerriou décors	OAP	Le contributeur suggère de modifier l'OAP Pln_04 classée en 1AU LT pour la mettre en CT, de façon à permettre un développement rapide de la commune de Plouénan.	Quota de production de logement atteint pour la période 2026-2031	

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026	
@144	Margaux Le Priellec	OAP	La propriétaire de la parcelle 197 (?) à Santec souhaite faire des travaux dans son habitation (garage en remplacement d'un hangar) et souhaiterait ne pas être concerné par l'OAP (?)	Le règlement graphique 'renouvellement urbain' supprimé car inopérant	Recu en préfecture le 15/07/2026 Publié le 15/07/2026 ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE
@145	Yves Grall	Généralités, Environnement, Mobilités	Cet habitant de Plounévez-Lochrist s'inquiète du probable manque d'entretien des parcelles non constructibles et des conséquences (nuisances végétales et animales), et de l'absence de référence dans le projet à une circulation douce littorale entre Plouescat et Goulven.	Dans le cadre du schéma directeur, la liaison cyclable entre Plouescat et Goulven a été menée, s'appuyant sur la 'piste interparking', mais problème SPPL/domaine public maritime qui ne permet pas de créer cette liaison cyclable à travers les dunes	
@146	Eric Quemener	OAP	Le propriétaire de 3 parcelles à Roscoff (AH61,273,274), concernées par une OAP (Ros_08_09) classée 1AUB LT, souhaiterait que soit conservée la possibilité d'agrandir un hangar agricole pour maintenir une activité agricole essentielle.	cf réponse @140	
@147	Eric Quemener	Changement de zonage	Le contributeur souhaiterait que sa parcelle AH142 (Roscoff ?) soit classée constructible.	ENAF ; 'quota' de logements atteint	
@148	Anonyme		Doublon @134		
@149	Sevel hent an Aod Ploueskad	Environnement, Divers	Le président de l'association asvp de chars à voile à Plouescat suggère que les locaux utilisés pour l'activité soient déplacés de la parcelle communale AW475 à la parcelle AW676, également communale, pour éviter la dégradation du milieu littoral, et qu'une renaturation du site soit effectuée (parking sur domaine maritime, et locaux non mentionnés dans les documents, mais bien présents sur zone classée naturelle).	hors sujet PLUi	
@150	Anonyme	Généralités, Environnement,	Le contributeur estime que le projet présente un risque d'abandon et d'enrichement des dents creuses au sein de zones urbanisées, et que par contre des projets de lotissements sont projetés (en citant Kerfissien), avec risque d'impacts sur l'environnement qu'il convient de mieux respecter sur le littoral.	Les 'dents creuses' situées dans les secteurs non identifiés comme 'agglomération/village/SDU' ne peuvent être densifiées ; dans ce cadre, certaines extensions d'urbanisation apparaissent nécessaires pour atteindre le nombre de logements à produire	
@151	SemBreizh	Changement de zonage, OAP, Règlement	L'aménageur sollicite plusieurs évolutions réglementaires dans le futur PLUi-h : • Unification du zonage : Classer l'intégralité du site en zone UIa (dédiée aux activités économiques) pour plus de clarté. • Flexibilité des usages : Autoriser les entrepôts pour des entreprises extérieures et permettre l'implantation de bureaux sans conditions restrictives. • Adaptation des distances de recul : Réduire le recul imposé vis-à-vis des habitations (actuellement de 10 mètres) pour permettre une meilleure insertion urbaine et optimiser le foncier disponible. • Suppression de l'OAP « densification de l'habitat » : L'auteur demande de supprimer cette mention sur le site, puisque la collectivité a choisi d'y développer une activité économique et non des logements.	Le règlement écrit est modifié pour intégrer ces demandes d'évolution	
@152	Toupoint / Sinety-Nicolas / Marjolaine	Généralités, Environnement, Logements	La contribution d'une famille résidant à l'année sur l'île de Batz, souligne les difficultés liées au marché immobilier très spéculatif, à la prédominance des résidences secondaires et à la précarité des habitants permanents, notamment des jeunes actifs. Il insiste sur la nécessité de préserver les terres agricoles, essentielles à l'économie locale, et de maîtriser la pression touristique en définissant la capacité d'accueil du territoire. Ils jugent le projet de PLUi-h insuffisamment ambitieux, soutient les propositions de collectifs locaux (résidence principale, protection des ENAF, sobriété foncière) et appelle à renforcer les actions en matière de ressources, environnement marin et mobilités, tant à l'échelle de l'île que du pays de Morlaix.	Selon l'INSEE et le document officiel des îles du Ponant, il y a 65% de résidences secondaires sur l'île de Batz (et non pas 79%). Le développement urbain n'entrave pas l'activité agricole de l'île. La superficie des terrains classés A ou N (pour partie également cultivés) reste globalement stable avec près de la moitié de la surface de l'île cultivée, ce qui en fait l'île bretonne la plus riche en agriculture et en surfaces associées. Le nombre de touristes qui transitent sur l'île de Batz reste stable depuis plus de 5 ans (statistiques des vedettes à passagers qui peuvent être fournies). De plus, les mesures réalisées durant ces 5 dernières années pour la construction de la nouvelle station d'épuration confirment "une charge stable durant plusieurs été consécutifs". La fréquentation touristique est indispensable à l'activité économique de l'île, offre de nombreux emplois et contribue au maintien de l'école et des commerces à l'année. Si elle devait par contre s'accroître fortement, des mesures adaptées type quotas comme à Brehat, devraient être étudiées. Concernant l'habitat réversible, proposer de telles solutions consiste à méconnaître gravement la fragilité de telles constructions au regard des passages réguliers de tempêtes avec des vents à plus de 150 km/h. La commune a pris en main le sujet du logement des actifs avec la réhabilitation, depuis 2020, de 4 logements locatifs sociaux pour actifs et la construction de 8 nouveaux logements, plus 4 nouveaux logements programmés pour 2027, passant ainsi de 4 logements à 19 logements sociaux pour actifs en 2027. Grâce à cette stratégie de logements pour familles et actifs, les effectifs de l'école sont passé de 15 (lorsque une classe fut menacée de fermeture) à 24 élèves actuellement. Les mobilités sur l'île : cf réponse @66	
@153	Maiwenn Peuziat	OAP	Elle s'oppose aux projets d'OAP du PLUi habitat à Kerfissien (Clé09 et Clé01), prévoyant des lotissements sur des espaces naturels actuellement préservés. Elle dénonce une densification excessive, l'absence d'infrastructures et de transports en commun, ainsi que des impacts environnementaux majeurs (perte de biodiversité, imperméabilisation des sols, risques d'inondation), en contradiction avec les objectifs de la loi « Climat et Résilience ». Elle estime ces projets inadaptés au caractère naturel et aux contraintes de mobilité du secteur.		

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026	
@154	Fondation ILDYS	Changement de zonage, Développement économique, Règlement	La Fondation ILDYS exprime ses réflexions pour le site de la Maison Saint-Luc à Roscoff: • Financement d'un nouveau centre de santé : La fondation projette de construire un centre de soins moderne, financé par la cession ou la mise en location du bâtiment historique de la Maison Saint-Luc. • Blocages réglementaires identifiés : ILDYS juge le zonage actuel trop restrictif. Les limites de hauteur (10m au faîtage contre 15m pour l'existant) et l'obligation d'inclure 40 % de logements sociaux et abordables dévaluent le bien, compromettant ainsi la capacité de la fondation à financer ses nouveaux services de santé. • Demandes de modifications : La fondation demande un classement en zone UBa pour le bâtiment principal afin de faciliter des projets d'habitation ou d'hôtellerie, ainsi qu'une extension de la zone UE pour permettre la construction du futur pôle médical. • Risque pour l'accès aux soins : elle souligne que si ces évolutions ne sont pas retenues, le centre de santé pourrait être transféré vers une autre commune (proche de Morlaix ou Landivisiau), privant les habitants de Roscoff et de l'île de Batz d'un accès de proximité aux soins.	1) Accord sur le tracé de la zone UE jusqu'à la voie, afin de permettre la faisabilité du projet architectural de maison médicale de santé qui nécessite, pied, une superficie au sol plus importante que le tracé de la zone UE actuelle ; le maintien du classement du front de mer en zone NL au-delà de la voie permet de préserver le front de mer d'une trop forte artificialisation 2) l'OAP 'renouvellement urbain' sera précisée afin d'autoriser les constructions à vocation d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat (hôtellerie, résidences touristiques, restauration,...) ; l'obligation de production de logements locatifs sociaux est supprimée car ne concernant que cette seule et unique OAP sectorielle de renouvellement urbain à l'échelle de HLC ; en effet, la programmation de logements locatifs sociaux telle que prévue sur les zones A Urbaniser permet de répondre à l'obligation du SCOT de production de 10% de la production neuve. 3) maintien d'un classement en zone UC, qui permet l'extension de la construction à la hauteur du bâti existant, mais limite une éventuelle reconstruction à 9 mètres (hauteur du bâti principal actuel : 15 mètres, bâtiments annexes un peu plus bas : 11-12 mètres	
				Recu en préfecture le 15/07/2026 Publié le 15/07/2026 ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE	
@155	Yannick Le Guen	Environnement	Le contributeur exprime son inquiétude concernant l'ouverture à la construction d'un terrain voisin au 24 rue de Kerellon à Plouénan. Il souligne l'incohérence dans la protection des talus, le talus nord mitoyen à la propriété n'étant pas préservé contrairement aux autres, alors qu'il joue un rôle essentiel de barrière paysagère et de protection de la qualité de vie. L'auteur demande que ce talus bénéficie des mêmes mesures de sauvegarde que ceux entourant le projet	cf réponse @141	
@156	Loïc Le Gall	Mobilités	La contribution porte sur la revitalisation de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff et propose des solutions concrètes pour sa remise en service : il préconise de rétablir les arrêts à Plouénan, Henvic et Taulé et de porter la vitesse à 100 km/h pour optimiser les temps de trajet; il met l'accent sur les trajets domicile-travail et domicile-école, ainsi que sur la gratuité du transport des vélos pour faciliter les déplacements et réaliser des économies; il souligne l'importance des correspondances avec le TGV à Morlaix pour éviter l'encombrement des parkings, tout en rappelant les atouts touristiques majeurs de Roscoff et Saint-Pol-de-Léon que le train pourrait desservir. Il conclut que supprimer une voie ferrée en 2026 constituerait un « anachronisme », s'opposant ainsi à tout projet de démantèlement de l'infrastructure.	cf réponse 9 MER EP	
@157	Daniel Dessalas	Généralités, Environnement, Logements	Il exprime un soutien aux contributions du collectif Cardes 29 et formule plusieurs critiques du projet de PLUiH pour l'île de Batz. Il déplore l'absence de prise en compte spécifique du statut insulaire prévu par la loi 3DS, le silence sur le projet de parc éolien offshore et ses impacts touristiques, ainsi que des choix discutables de délimitation de l'enveloppe urbaine. Il souligne également le manque de projets d'équipements collectifs et l'insuffisance de mesures pour limiter le développement des résidences secondaires, au détriment de l'accès au logement pour les jeunes ménages.	cf réponses MER EP	
@158	Marcel Quemener	Divers	Précise que ses observations 137, 140, 146 et 147 concerne la commune de Roscoff.	cf réponse @137	
@159	Patricia Picheneau	OAP	Elle exprime une vive opposition aux OAP du futur PLUi à Kerfissien (secteurs Clé09 et Clé01), jugées contraires aux enjeux écologiques et climatiques. Elle dénonce l'artificialisation de zones littorales préservées, les risques accrus d'inondation, ainsi que l'inadéquation des infrastructures et des mobilités, source de dangers pour les usagers.	cf réponse @66	
@160	Anonyme	Mobilités	Sur l'avenir de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff. le contributeur estime que le plan actuel manque d'ambition concernant cette infrastructure, dont la circulation est arrêtée depuis huit ans. Il soutient que le train est la meilleure solution pour répondre aux défis du territoire, comme le logement des travailleurs saisonniers et la réduction de la dépendance à la voiture individuelle. La remise en service de la ligne s'inscrirait directement dans les trois défis majeurs identifiés par le projet, notamment la stratégie économique et la transition écologique et énergétique. Bien que la décision finale dépende de plusieurs acteurs (Région, État, SNCF), l'auteur suggère que le PLU devienne une force de proposition en sanctuarisant l'emprise ferroviaire et en interdisant tout aménagement définitif qui empêcherait une future réhabilitation de la ligne.	cf réponse 9 MER EP	
@161	Stanislas Appere	Généralités, Environnement, Enquête Publique/Document, Divers	Le contributeur, de Roscoff, apporte les réflexions et questions suivantes: nombreuses redites et lourdeurs dans les documents, "oubli" du secteur situé au Nord Est d'un axe reliant Grande Grève au Pontigou dans le recensement du patrimoine à protéger, mieux cadrer la préservation et mise en valeur des murs et clôtures végétales dans les OAP et l'ensemble des zones, "oubli" de la commune de Roscoff dans le recensement des zones d'érosion côtière, nécessité de bien cadrer et suivre les OAP de densification pour éviter l'impact des augmentations de hauteur des bâtiments, étendre les mesures de restriction et diminution d'éclairage (TVB) au port de Roscoff et au sentier côtier, la surface de parking de l'OAP Ros_04 apparait insuffisante, pour les OAP Ros_08 et 09, il serait judicieux d'éviter la construction d'habitation le long de la voie bruyante, et de prévoir une surface de parking, nécessité de bien cadrer la limitation de consommation d'eau potable (piscines...), attention particulière à porter sur la protection et la gestion de l'eau, nombreux problèmes d'eaux pluviales, qui génèrent inondations et pollutions, précision nécessaire sur la classification de la zone proche du centre nautique, nécessité de faire respecter les servitudes de passage sur le sentier du littoral.	cf réponse MER EP	
@162	Merlin	Mobilités	Voir observation @82. Le contributeur appuie en faveur de la relance de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff et de sa bonne connexion avec la ligne Brest-Paris pour l'appui, le développement et l'accompagnement: du centre de recherche scientifique, du centre de soins Perharidy du centre de Thalasso Thérapie du télétravail, du vieillissement de la population, du port de plaisance et plus globalement pour le développement économique et le service à la population locale et touristique.	cf réponse 9 MER EP	

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026	
				Reçu en préfecture le 15/07/2026	
				Publié le	
				ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE	
@163	ASSR	Généralités, Mobilités, OAP, SCoT, DiversMobiliés	L'association ASSR joint un courrier demandant: la mise en cohérence du projet avec le nouveau SCoT, que les prescriptions architecturales inscrites au règlement soient étendues à toutes les nouvelles constructions et notamment les OAP, en proscrivant en particulier les toits plats et monopentes ou à croupe, l'abandon du projet éolien, en faisant valoir la possibilité de réglementer jusqu'à 12 miles marins des cotes, des mesures de protection pour la relance du projet ferroviaire Morlaix-Roscoff.	cf réponse 8 MER EP	
@164	Michel Le-Bihan	Changement de zonage	Le propriétaire de la parcelle AD170 à Sante s'étonne de son classement en zone ALn alors qu'elle est enclavée entre 2 parcelles construites, en plein bourg, et est peu adaptée à l'agriculture.	Un projet d'aménagement du secteur du Favic mené par la collectivité en 2010-2011 n'a pas aboutir du fait de la rétention de certains propriétaires ; au regard du quota de production de logements attribué à la commune, le choix a été fait de privilégier le secteur de Kerabret et l'arrière de la maison médicale	
@165	Françoise Lebras	Changement de zonage, Développement économique, OAP	L'agricultrice exploitant les parcelles AK91 à 98 à Roscoff, et qui vient d'y installer une nouvelle serre, s'offusque du zonage 1AU prévu au projet sur ces terrains concernés par l'OAP Ros_10 dédiée au développement portuaire	elle doit permettre le développement des activités économiques maritimes et portuaires, économie particulière du Haut-Léon. Les élus souhaitent également que la réalisation du parc éolien en mer projeté par l'Etat, s'il aboutit, puisse avoir des retombées économiques pour le Haut-Léon. Dans ce cadre, les besoins pour des bureaux, de la logistique à terre doivent être anticipés.	
@166	Thierry Dallet	Changement de zonage	Voir contribution @169	cf réponse @169	
@167	Mme Corre	Environnement, OAP	La contributrice émet un avis négatif sur les 2 projet de lotissements à Kerfissien en Cléder (Clé_09 et Clé_01), dont la forte densité risquerait notamment d'aggraver les problèmes de ruissellement déjà connus sur le secteur, tout en modifiant l'équilibre de l'habitat existant.	cf réponse @66	
@168	Cardes 29	Généralités, Environnement, SCoT	Le collectif Cardes dépose ici une troisième contribution pour développer la notion de sobriété, immobilière et foncière, qu'il trouve peu fouillée dans le projet de PLUi-H. Il propose de s'appuyer sur différents programmes et idées pour éviter autant que possible le recours à la construction nouvelle, et invite à ne pas s'adosser aux estimations du SCoT, qui surestimerait artificiellement les besoins. Des incitations au partage des logements sous occupés constitueraient une des solutions à creuser. Enfin, le collectif réitère sa demande de prise en compte de l'avis de la,MRAe, et de reconsidérer l'extension urbaine au profit de la densification.	cf réponse MER EP	
@169	Atlasavocats	Changement de zonage	Un cabinet d'avocats, représentant un propriétaire à Santec, demande que soit reconsidéré le classement en zone AL dans le projet de parcelles (AN119, 124, 125, 140, 416, 417, 418, 419), auparavant classées en 2AU bien que desservies par tous les réseaux. Le contributeur insiste sur l'inadaptation du secteur à l'agriculture du fait de l'urbanisation proche, et sur le caractère de "dent creuse" de la zone, et évoque un traitement particulier du dossier, qui a déjà fait l'objet de demandes, restées sans réponse.	ENAF ; quota de productionde logements atteint	
@170	Michèle Cadiou	Changement de zonage	Le contributeur s'offusque du classement en zone NL de ses deux parcelles (AP298 et 299) à Plouescat, auparavant constructibles, qui sont en zone NL dans le projet de PLUi et situées dans l'enveloppe urbaine du bourg; les 3 propriétaires de cette zone enclavée dans le bourg seraient vendeurs, et les exploitants agricoles des parcelles peu enclins à rester du fait des difficultés d'accès. Par ailleurs, cette personne s'étonne du classement en zone AL dans le projet de sa parcelle AN 286 à Cléder, jusque là constructible et entourée de maisons.	Plouescat : 'quota' de production de logements atteint ; Parcelles sur Cléder : Incompatibilité loi Littoral (ni village ni SDU)	
@171	Aurore Cocottesf	Changement de zonage, Règlement	Cette dame souhaiterait pouvoir réaliser une extension de sa maison, qui n'est pas possible du fait du classement en zone AL dans le projet.	Extension de 30% ou 50 m² possible si l'habitation existante présente une surface de plancher de plus de 60 m² (doctrine CDPENAF)	
RB1	Anne-Marie FRANCOIS	Changement de zonage	La propriétaire de la parcelle AM142, classée en zone 1AUB et concernée par une OAP, ne souhaite pas que le secteur soit urbanisé. De même pour la parcelle AL968, qu'elle souhaite conserver en culture.		
RB2	Olivier BRUZEK	Commerce; Changement de zonage; Généralités	Un habitant du quartier de Pen ar C'hastel ne souhaite pas qu'il soit urbanisé. Il déplore par ailleurs le manque d'accès pour les handicapés et l'absence de perspective en matière de développement économique.	Incompatibilité loi Littoral : le secteur de Pen ar c'hastel n'est classé ni agglomération ni village au SCOT ; l'accessibilité n'est pas traitée par le PLUi ; le développement économique de l'ensemble des communes de HLC est recherché, notamment par la valorisation des ressources naturelles	
RB3	Collectif Cardes29		Doublon @1		
RB4	Pierre GUIVARCH	Changement de zonage	Référence aux parcelles AN75, 76, 77 a priori, mais non concernées par un classement constructible (?)	Incompatibilité loi Littoral : secteur de Pen ar c'hastell n'a pas été retenu comme village au regard des critères du SCOT pays de Morlaix	
RB5	Jacky PRIGENT	Changement de zonage	Référence à la parcelle AN74, a priori également non constructible. Référence au "terrain 146" comme "jouxant le AN74", mais il s'agit peut-être de la 674, concernée par l'OAP ILE_02...(?)	La parcelle AN674 est effectivement positionnée sur une échéance 2026-2031. Le secteur 'OAP02' dépendra surtout de la volonté de vendre des propriétaires	
RB6	Olivier RICHARD	OAP	Manque de précisions dans l'OAP (ILE_01 a priori) sur l'organisation spatiale du projet; nécessité de préserver la vue sur le chenal et la coupure d'urbanisation, ainsi que le chemin de terre et la haie. Nécessité de conserver des terrains agricoles en plein bourg (AL968); ne pas les sacrifier pour un équipement culturel	Cette zone OAP préservera le chemin communal qui permet d'accéder aux champs cultivés à l'ouest. Il n'y a pas de vue sur le chenal de la rue.	

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026 Reçu en préfecture le 15/07/2026 zone A Urbaniser du Barr Hir n'a pas été Publié le Plusieurs du recensement recent realise ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE	
RB7	Anne DIRAISON	Dossier Généralités	Dossier (PADD, Règlement) pauvre et trop général, pas adapté au terrain. Constructions nouvelles sans augmentation de la population permanente. Manque de concertation et d'information dans l'élaboration du dossier. Projet de zone à urbanisé sur terrains humides.. Emplacement réservé pour un équipement sur une parcelle agricole emblématique. Vues sur la mer négligiées et mises à mal.	cf réponses MER EP ; la zone humide n'a pas été identifié comme zone h	
RB8	Anne GUEGEN	Changement de zonage	Pour le maintien de la zone constructible du Lannou.	Incompatibilité loi Littoral : secteur de Pen ar c'hastell n'a pas été retenu comme village au regard des critères du SCOT pays de Morlaix	
RB9	Chantal DIROU	Consommation fonciere, OAP, Emplacements réservés	La contributrice plaide pour la limitation stricte de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine, ainsi que pour l'inscription en emplacements réservés des surfaces agricoles en zone urbaine. Elle demande également que des mesures soient prises pour limiter les résidences secondaires. Les zones à urbaniser (OAP?) devraient être plus cadrées et précisées pour éviter les problèmes entre propriétaires.	Pas de réduction des zones A. Maintien de nombreuses zones N actuellement cultivées. Pas de réduction de la capacité agricole de l'île, bien que le nombre d'exploitations soit en nette décroissance	
CB1	Collectif 'on parle de toit'	Logement Environnement	Le collectif s'appuie sur les contribution 1 et 2 du collectif Cardes, et demande l'application de la servitude de résidence principale pour la totalité du territoire de l'Île de Batz. Il demande que le PLUIH autorise explicitement la construction d'habitats réversibles à l'année. Enfin, le collectif demande la réalisation d'une étude de définition de la capacité d'accueil du territoire, et sa prise en compte dans le dossier.	cf réponses 6 MER EP	
OB1	Anonyme	Emplacement réservé, OAP	L'accès de la parcelle AL969 se fait par la parcelle AL968, objet de l'emplacement réservé n°5. Comment sera-t-il possible d'accéder à la parcelle AL 969 ? La zone 1AUB prévue au nord du bourg (Le Barrir) n'est-t-elle pas inondable ? Le village identifié à l'Est de l'île de Batz n'en est pas un du fait d'une coupure d'urbanisation.	1) L'accès à la parcelle AL969 se fait par les 2 accès mentionnés à l'OAP ; l'accès en ER permettra seulement un accès piéton 2) les parcelles du Barr Hir n'ont pas été identifiées comme zones humides dans le cadre du recensement (récent) réalisé par le SM de l'Horn 3) Le SCOT du pays de morlaix a considéré que le secteur de Creach Bolloch était en continuité de l'agglomération ; les parcelles classées en zone Naturelle permettent de maintenir un espace de respiration mais ne sont pas constitutives de coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral	
RC1	Jean-Maurice FLOCH	Changement de zonage	Les propriétaires des parcelles AB271, 160 et 161 en Cléder, situées en limite de zone urbaine et sur lesquelles ils ont un projet de maison en cours, souhaiteraient les voir maintenues en zone constructible, au moins pour la partie proche de la route et des réseaux	ENAF - quota de logement atteint	
RC2	Gilles DANIELLOU	Changement de zonage	Les propriétaires de la parcelle 274 en Cléder souhaitent que soit maintenu son caractère constructible.	ENAF - choix de la commune de ne pas continuer à étendre ce quartier	
RC3	M. et Mme PRIGENT	Changement de zonage	Les propriétaires de la parcelle H2569 à Plounévez-Lochrist souhaitent que soit maintenu son caractère constructible, au moins pour la partie proche de la route et de tous les réseaux.	non ENAF - quota de production de logements atteint - parcelle situées en extension linéaire et éloignées du centre-bourg	
RC4	Gwénaëlle SEVERE	Changement de zonage	La contributrice estime qu'il faudrait maintenirle caractère constructible des parcelles AB270 et 163, voire prévoir une OAP avec les parcelles adjacentes; ou alors penser à implanter un camping.	ENAF - choix de la commune de ne pas continuer à étendre de façon linéaire le village de Kerfissien	
RC5	Marine-Noëlle COMBOT	Changement de zonage	Les propriétaires des parcelles BK558 et 44 à Cléder ne comprennent pas le déclassement des parcelles, avec CU, en pleine zone urbaine et autrefois classées AUC, en zone AL dans le projet.	ENAF - quoota de logement atteint - choix de la commune de ne pas continuer à étendre ce quartier, plus excentré du centre-bourg	
RC6	Julien PRIGENT	Environnement	Le contributeur regrette le manque de mise à jour des événements climatiques extrêmes récents dans le dossier, qui en serait fortement impacté.	Etat initial de l'environnement sera complété	
RC7	Jean-Noël EDERN	Divers	Au nom du conseil municipal, le maire de Cléder explique avoir rejeté le projet de PLUI-H du fait de son opposition au projet de tracé de l'EPR qui impacterait 20% des exploitations agricoles de la commune, et dont la définition repose manifestement sur des critères mal définis et mal appliqués; de plus cette approche paysagère apparaît incohérente avec le projet d'éoliennes marines. Cette critique exprimée dans le cadre de la consultation du SCot n'a malheureusement pas été reprise par la commission d'enquête; il conviendrait de le faire dans le cadre du PLUI-H.	Au niveau du règlement graphique, la limite des espaces proches est ajustée sur un secteur en non covisibilité	
RC8	Julien PRIGENT	Changement de destination	Le contributeur mentionne l'oubli d'un bâtiment de qualité dans l'inventaire des 88 bâtiments de Cléder susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Parcelle BM248.	pas de recensement car bâti présentant une superficie de moins de 60 m²	
OC1	Jean-Paul Chapalain	Réglement	Commune de Roscoff : le zonage 1AUE pour les parcelles AH 221, 222, 225, 281, 283 n'est pas compatible avec le projet de mixité bureau et 9 maisons individuelles. Demande cette possibilité compte-tenu de l'historique du dossier et des services rendus à la Préfecture avec la démolition du bâtiment.	Le règlement graphique est modifié : classement 1AUE de court terme	
RP1	Josée ABJEAN	Changement de zonage	demande le maintien en zone constructible des parcelles AR125, 129 et 130 en Cléder, entourées de maisons	cf réponse @58	
RP2	Henri ILY	Changement de zonage	Demande que le haut de la parcelle AB18 à Lanhouarneau devienne constructible (accès et réseau, pas de zone humide).	ENAF ; quota de production de logements atteint	
RP3	Michel LE SAOUT	Changement de zonage	Demande que la parcelle H2157 à Plounévez-Lochrist reste constructible.	cf réponse @112	
RP4	Jacques BOUCHER	Changement de zonage	Demande que la parcelle AT450 à Plouescat devienne constructible.	Incompatibilité loi Littoral : secteur non classé village ou SDU au SCOT	
RP5	François GOGÉ	Changement de zonage	Référence à un courrier demandant l'ouverture à l'urbanisation des parcelles AW983 et 984.	cf réponse @16	

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026	
RP6	Patrick Kerhuel	Changement de zonage	Demande que la parcelle AC248 à Plouescat devienne constructible.	Incompatibilité loi Littoral : secteur non classé village au SCOT ; parcelle classée en zone remarquables (NLs)	Recu en préfecture le 15/07/2026 Publié le 15/07/2026 ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE
RP7	M. PATINEC	Divers	Le contributeur trouve surprenante l'appellation de "village" pour le quartier littoral de Keremma.	Incompatibilité loi Littoral : secteur non classé village au SCOT	
RP8	Serge BESSAT	Changement de zonage	Le contributeur s'étonne du classement en zone naturelle et humide de sa parcelle AO508 en Plouescat, auparavant constructible et disposant de tous les réseaux, alors que les parcelles de part et d'autre sont en zone UC; il souhaiterait que cette parcelle reste constructible, pour ses enfants.	Parcelle identifiée comme zone humide pour partie nord et rattachée à la zone Naturelle plus grande au nord pour constituer un espace de respiration	
RP9	Yves LEA	Changement de zonage	Demande que la parcelle AC745 à Plouescat devienne constructible.	ENAF ; en pleine zone Agricole	
RP10	Patrick LE SAINT	Changement de zonage	Demande que la parcelle AD333 à Plouescat reste classée en UC, pour travaux de rénovation.	Incompatibilité loi Littoral : construction située sur la dune, habitat 'dispersé', dans la bande des 100m	
RP11	Paul CREACH	Changement de zonage	Demande que les parcelles AR75 et 150 à Plouescat restent classées en zone agricole; de même pour la AD466; elles sont travaillées.	Incompatibilité loi Littoral : parcelle AR75 classée en zone NLs : espace remarquable ; permet l'exploitation agricole ; AD466 : zone AL	
RP12	Simone MARC	Changement de zonage	La propriétaire de la parcelle AP268 à Plouescat souhaiterait son maintien en terrain constructible pour une éventuelle acquisition par une entreprise d'électricité.	Incompatibilité loi Littoral : bâti en discontinuité de l'agglomération	
RP13	Anonyme (J-C Pronost ?)	Changement de zonage	Le contributeur s'insurge contre le passage de 1AU à NL de sa parcelle AO466 en Plouescat, contrairement aux parcelles adjacentes; un projet de lotissement sur ces parcelles, trop ambitieux, avait été évoqué; il demande qu'au moins une partie reste constructible.	ENAF ; 'quota' de production de logements atteint : choix de recentrer l'urbanisation plus proche du centre de l'agglomération	
RP14	Yvon ROPARS	Changement de zonage	Le contributeur s'étonne du passage en zone UC d'une partie de la parcelle AT339 en Pouescat, autrefois classée en zone naturelle; il s'interroge sur un possible favoritisme.	cf réponse @92	
RP15	Anne-Catherine et Yann GUILLAUMA	Changement de zonage	Les contributeurs souhaiteraient le passage en zone AU des parcelles AN200 et 340; de même, ils souhaiteraient que soient classées en zone AU les parcelles AL39 et 40, jusque là en 2AU et en zone agricole au projet.	cf réponse RR8	
RP16	Marie-Thérèse QUERE	Environnement	La contributrice s'inquiète des conséquences sur le ruissellement pluvial de l'urbanisation (zone 1AU) prévue rue de St-Pol ; inondations déjà constatées.	voir le schéma d'assainissement pluvial de la commune ; des travaux sont prévus sur l'ensemble du bassin versant en mars 2026	
RP17	Joëlle PRONOST	Changement de zonage	La contributrice souhaiterait que son terrain AS499 soit classé constructible.	Incompatibilité loi Littoral : Kervoa ni village ni SDU au SCOT	
RP18	Jean-Vincent ABALLEA	Généralités	Le contributeur s'étonne du classement en site archéologique de la parcelle agricole C323 en Plounévez-Lochrist.	ZPPA : présomption archéologique ; la parcelle est bien classée en zone Agricole	
RP19	S.C.I. DESPAS	Changement de zonage	Le contributeur souhaite préciser ses attentes en termes de classement de ses parcelles AP 539 (en Uhb) et 540 (en Ulc) en Plouescat.	Classement en zone UC car terrain en surplomb des parcelles affectées à l'activité 'garage' (en Uic)	
CP1	Danielle GUERNIOU	Changement de zonage	Demande le maintien en zone constructible de la parcelle AS328 en Plouescat, dans un hameau, jouxtant 2 maisons et desservie par l'assainissement.	Incompatibilité loi Littoral : Kervoa ni village ni SDU au SCOT	
CP2	Mme CORBE	Changement de zonage	Demande le maintien en zone constructible de la parcelle AH381 en Cléder, issue d'une division parcellaire avec AH382 déjà construite, et ayant déjà fait l'objet d'aménagements pour un projet de construction, avec CU.	Extension linéaire du village de Kerfissien non souhaitée	
CP3	Jean-Paul AMINOT	Changement de zonage	Demande le maintien en zone constructible du bas de la parcelle AV167 en Plouescat.	Incompatibilité loi Littoral : Pen ar Prat n'est classé ni en village ni SDU au SCOT	
CP4	Anne-Marie SALOMON	Changement de zonage	Demande le maintien en zone constructible de la parcelle AL234 en Plouescat.	ENAF, incompatibilité loi Littoral : discontinuité de l'agglomération	
CP5	Martine ROUE	Changement de zonage	Demande le maintien en zone constructible des parcelles AN462, 463 et 464 en Plouescat, en continuité de l'urbanisation existante et proches du centre ville.	ENAF ; quota de logement atteint	
RR1	Hervé Péran	Règlement	Demande de précisions sur la signification des hachures et servitudes éventuelles sur les parcelles 158, 159 et 160 à la pointe Ste Barbe.	cf réponse @9	
RR2	Hervé Péran	Règlement	Conteste le tracé de la SPPL dans ses parcelles 158, 159 et 160.	cf réponse @9	
RR3	André Jézéquel	Changement de zonage OAP	A déposé copie d'un courrier au préfet contestant le choix fait dans le projet de PLUIH de réduire la surface constructible près de l'école Tanguy Prigent (OAP SAN_01) par le déclassement de 2 parcelles (adaptées à un projet de lotissement et en continuité d'un lotissement existant), au profit de parcelles proches d'un manoir moins enclines à être urbanisées.	choix de la municipalité actuelle, même si avis défavorable du conseil municipal lors de l'avis des communes	
RR4	Raymond Corre	Changement de zonage	Demande que la zone Le Rochigou soit classée en 1AUE au lieu de 2AUE.	Il s'agit de terrains stratégiques, tant en terme de rareté que de localisation, au cœur de l'agglomération de Roscoff ; en l'absence de projet bien défini, il apparaît nécessaire de programmer l'urbanisation de ce secteur à long terme	
RR5	Jean Guivarch	Changement de zonage OAP	Le propriétaire des parcelles AP322 et 189 à Santec souhaite les voir maintenues constructibles (dans le cadre de l'OAP SAN_01) au lieu des parcelles proches du manoir, humides et que le propriétaire ne souhaiterait pas voir construites. Un courrier au préfet est joint.	cf réponse @RR3	
RR6	M. Monot	Changement de zonage	Souhaite le reclassement de ses parcelles AM456 et 507 à Roscoff.	ENAF ; quota de production de logement atteint : choix de la commune de privilégier les secteurs dans l'enveloppe urbaine	
RR7	Arnaud Leclerc	Changement de zonage	Contestation du classement des parcelles du manoir de Kerestat (cf. CR6).	cf réponse @CR8	
RR8	Anne-Catherine et Yann Guillauma	Changement de zonage	Les contributeurs souhaiteraient un classement simple en 1AU ou 2AU de leurs parcelles AN200 et 340 classées en 1AUE au projet (OAP Plc_02). De même pour leurs parcelles AM104 et 106, concernées par l'OAP Plc_05 et classées en 2AU; ils s'étonnent de la surface prévue au dossier pour de l'artisanat.	choix de la collectivité de développer l'emploi par des surfaces destinées aux activités artisanales et artisanales ; 'quota' de logements atteint	
RR9	M. Serra et Gillete	Règlement	Les propriétaires des parcelles 413,414,417 et 522,493,492 à Perharidy en Roscoff s'étonnent de leur classement en zone UCn, alors que les parcelles de l'autre côté de la route sont classées UC, et que l'altimétrie est de 6 mètres sur le site Géoportail. Si le classement des terrains en inondables est effectif, quelles sont les mesures mises en place ?	La méthodologie de la submersion du SCOT est précisée dans le rapport de présentation ; l'étude d'érosion 'loi Climat' en cours permettra de définir quels sont les systèmes de protection retenus (étude qui sera intégrée suite à sa validation, rendu automne 2026)	

CR1	Michel Autret	Réglement	Le contributeur remarque que la volonté affichée d'instaurer une servitude de résidence principale ne s'accompagne pas d'une inscription claire dans le règlement du PLUiH.	Cette servitude de résidence principale est inscrite au niveau du règlement graphique et écrit	Envoyé en préfecture le 15/07/2026 Recu en préfecture le 15/07/2026 Publié le 15/07/2026 Déclassement des zones principales sur les zones AU des communes concernées et atteinte au niveau du règlement graphique et écrit ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE
CR2	Marie-Hélène Faujour	Changement de zonage	Souhait de voir classée constructible la parcelle AD66 à Roscoff.	ENAF ; quota de production de logements atteint	
CR3	Odette Mesmeur	Changement de zonage	Demande de reclassement en zone constructible des parcelles AT115, 119, 122, 123, 889, 891.	ENAF ; discontinuité de l'agglomération	
CR4	François Borgne	Changement de zonage	Souhait de voir conservées en zone constructible les parcelles AP433, 434, 435, 436 à Santec.	ENAF ; quota de production de logements atteint	
CR5	UDB du pays de Morlaix	Mobilités	Doublon de @121 : plaidoirie pour la réhabilitation de la ligne ferroviaire Morlaix-Roscoff.		
CR6	Arnaud LECLERCQ	Changement de zonage	La S.C.I. "le manoir de Kerestat" souhaite le classement en NLI (site naturel lié à un équipement culturel) des parcelles du manoir, au lieu de NLp au projet.	Incompatibilité loi Littoral : Kerestat = SDU ; le SDU ne permet pas d'autoriser une extension pour une activité autre que l'habitat ou l'hébergement ; l'exposition de sculptures dans un parc est compatible avec le classement NLp	
RS1	Cardes 29			cf réponse MER EP	
RS2	Famille Le Velly	Changement de zonage	Contestation du classement pour les parcelles AP 131, 249 et 250 commune de Plouescat/	Maintien du classement Ucn du fait du risque de submersion	
RS3	Famille Savary	Assainissement	Demande un assainissement collectif pour l'ensemble du quartier de Lambervez à St Pol de Léon. Voir PS1	Hors sujet PLUi ; concerne la compétence 'assainissement'	
RS4	Alain Paugam	Environnement Logement	Effectue un historique juridique des digues situées sur le domaine public maritime, ce qui signifie qu'une occupation de ces digues est une infraction à moins d'avoir un titre de propriété d'avant 1566. Il constate qu'à Kéremma, à Kerfissien (Cleder), à l'Aber de Roscoff, il n'y a pas eu de détermination des titres de propriété. Pour le logement, HLC dispose de 64 ha sur 14 communes et doit privilégier le logement. Les besoins en serres génèrent par ha 8 emplois et potentiellement 6 familles à loger qui aggraveront les difficultés de logement. Il suggère donc un ratio 4/5 pour le logement et 1/5 pour l'agriculture.	Concerne l'étude de danger réalisée dans le cadre de la compétence GEMAPI ; Le POA vise à développer l'habitat pour les saisonniers	
RS5	M. et Mme François	Changement de zonage	Souhaite que la parcelle AM 142 sur l'île de Batz reste en zone agricole (alors qu'elle fait partie d'une projet de ZAU), et que la parcelle AL 968, qui fait partie d'une réserve foncière, reste également à vocation agricole.	La parcelle AM142 est en zone AU depuis 2005 et a vocation à rester dans le secteur OAP, car située à proximité immédiate d'autres habitations. La parcelle AL968 est destiné à devenir une réserve foncière communale pour un possible projet, très modéré en consommation de la parcelle, pour une petite salle de spectacle : emplacements réservés réduit à une superficie de 500 m²	
RS6	Indivision DANIELOU/CONFRERE	Changement de zonage	Contestent le déclassement des parcelles AM 135, 136, 137 et 138, commune de Roscoff, classées à ce jour en zone 1AUca, puisque ces terrains sont desservis par tous les réseaux et en continuité d'habitations existantes.	ENAF ; Incompatibilité loi Littoral (discontinuité) et étroitesse du chemin de desserte	
RS7	Michel Le Bras	Changement de zonage	Souhaite que la parcelle AB 265 commune de Plounévez-Lochrist, reste en zone agricole en totalité, car le classement d'une partie en zone UE l'empêcherait d'exercer son métier.	acquisition de la partie chemin par la commune ainsi que des parcelle 264 et 209 pour un projet de béguinage pour personnes âgées : 6 logements et salle et espaces communs	
RS8	Pascal Quimerch	Changement de zonage	A priori, demande le changement de zonage de la parceele AP 188 sur la commune de Santec du fait de sa proximité immédiate du bourg, d'autres lotissements et habitations, et du fait de nombreuses démarches engagées pour bâtir.	Secteur de Kerabret : élus ont privilégié un aménagement nord-sud plutôt que est-ouest ; cf réponse RR3	
RS9	M. & Mme Michel Wallbott	Changement de destination	Souhaitent que les bâtiments anciens puissent changer de destination et soient étoilés à l'adresse « Parc an Aod » à Plouénan.	Les bâtiments se situent à moins de 200 mètres d'une exploitation agricole en activité (serres de Keranton Izella) et ne peuvent ainsi être recensés pour autoriser le changement de destination	
RS10	Association Agir pour l'environnement et le patrimoine dans le Haut-Léon	Environnement	Sera attentive aux modifications apportées et demande la préservation des chemins ruraux, des arbres remarquables, des zones humides et boisées, des talus, du petit patrimoine, des terres agricoles, de l'entretien et de la remise en état des fossés. Souhaite la maîtrise de l'extension des serres et l'évacuation des eaux.	cf réponse 8 MER EP	
RS11	Consorts TOUX	Emplacement réservé, OAP	Concernés par 3 secteurs 1AU. Ces OAP leur paraissent peu précises : OAP3 ne précise pas les parcelles concernées par le CT et le LT, il y a un ER prévu pour l'extension des services techniques sans précisions ni échancier, OAP 8 : l'accès est prévu sur la parcelle 50 où se situe leur jardin, qu'ils veulent maintenir. Souhaitent être contactés pour avoir des précisions et pour concertation avant toute décision.	L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation (court terme/long terme) sera précisé sur le règlement graphique et les OAP ; OAP8 : suppression de l'accès à la zone sur la parcelle 50, du fait de travaux d'aménagement routier (pistes cyclables et trottoirs) réalisés sur la rue de Roscoff et du fait de la volonté de propriétaire de garder cette parcelle en jardin	
PS1	Anonyme	Assainissement	Pétition pour un assainissement collectif pour l'ensemble du quartier de Lambervez à St Pol de Léon. Comporte 31 signataires.	concerne la compétence 'assainissement'	
CS1	Cardes 29		Doublon de @1		
CS2	Famille Le Velly	Changement de zonage	A priori, demande le changement de zonage de la parcelle AP 188 sur la commune de Santec du fait de sa proximité immédiate du bourg, d'autres lotissements et habitations, et du fait de nombreuses démarches engagées pour bâtir.	ENAF ; quota de production de logements atteint ; discontinuité de l'agglomération	
CS3	Michel Person		Doublon de @3		
CS4	Marie-Claude Bernard	Changement de zonage	Demande similaire à @2 et @3. Demande que le zonage UE soit supprimé sur les parcelles AD 35 et AD 45 (commune de Roscoff) car ces parcelles sont supports de servitudes de passage privés, que le PLUi reconnaisse explicitement l'opposabilité de cette servitude de passage, que ce chemin ne soit pas transformé en voie publique. Pour la parcelle AD 676, elle demande que le classement en zone UE soit supprimé et qu'elle soit reclassée dans une zone compatible avec un usage privé et avec le caractère d'espace proche du rivage pour les raisons suivantes : caractère privé de la parcelle, absence de justification d'intérêt général, atteinte au droit de propriété, atteinte au cadre de vie et au caractère du site.	cf réponse @2 et @5	
CS5	Brigitte Bocquet		Doublon de @2		
CS6	Mmes Michel Marie-Françoise, Paugam Anne, Le Mer Françoise	Changement de zonage	Commune de Santec, parcelles AD 577, 578, 579, 580, 581, 585, 583, 584, 585, 586 : demandent pour quelle raison elles ne sont pas classées en 1AU alors qu'elles conviendraient pour des constructions.	cf réponse @64	

				Envoyé en préfecture le 15/07/2026	
CS7	Pierre DIROU	Changement de zonage	Demande que la parcelle AS 226 sur Santec soit classée constructible car le terrain n’a pas d’intérêt agricole, qu’il est viabilisable par la présence des réseaux et qu’il s’apparente à une dent creuse.	Incompatibilité loi Littoral ; classement AL non compatible	Recu en préfecture le 15/07/2026 Publié le 15/07/2026 Littoral : secteur hors agglomération ou village constructible sauf extension de l'existant ID : 029-200067072-20260701-CC202607N10217-DE
CS8	Mmes Lecardonnel Danielle et Queffelec Marie-Annick	Changement de zonage	Renouvellent leur demande de rendre constructible les parcelles AB 100 et AB 102 sur la commune de St pol de léon. S’interrogent également pour la parcelle AB 157, mal entretenue par le locataire.	ENAF ; quota de production de logements atteint ; choix de privilégier l'urbanisation sur l'agglomération et non sur le village de Trofeunteun	
CS9	Laurent BELLEC	Changement de zonage	Demande la suppression pour la parcelle AD 727 sur la commune de Roscoff du classement en zone UE, afin de ne pas entériner et à régulariser indirectement une activité de type ZATP non déclarée et incompatible avec l’habitat existant (nuisances visuelles, sonores et olfactives directes et continues) en espace proche du rivage.	cf réponse @3	
CS10	Laurent BELLEC	Changement de zonage		cf réponse @3	
CS11	Cabinet Magellan		Doublon de la @48 avec en plus en pj la procédure sur le refus de PC		
CS12	Bernard Seité		Doublon @49		
CS13	Bernard Seité		Doublon @45		
CS14	Jean-Jacques Cadiou	Changement de zonage	Parcelle AE 646, commune de Plouescat : demande le changement de zonage car terrain non-agricole depuis 1995, de plus il a cédé des parties pour élargir la route, mais également a autorisé le passage de réseaux. Son terrain devait devenir constructible et il a fait plusieurs demandes.	ENAF, classé AL, en pleine zone Agricole	
CS15	Josée Abjean	Changement de zonage	Même demande que @58.		
CS16	CCI Finistère	Règlement	Demande l’intégration dans le secteur Upt de la possibilité de réaliser des activités commerciales et de restauration conformément à la p.20 du mémoire en réponse de HLC au avis des PPA.	cf réponse @57	
CS17	Laurent Sénant	Changement de zonage	Parcelle AP 537, commune de Plouescat : demande qu’elle soit classée en UC comme les terrains environnants et non en NL, car le terrain est relativement éloigné du littoral et du ruisseau. Joint un historique des parcelles avec les justificatifs correspondants.	ENAF ; 'quota' de production de logements atteint ; choix de privilégier le centre de l'agglomération	
CS18	Cabinet Magellan		Doublon de @71		
CS19	Josée Abjean		Doublon de CS15		
CS20	GAEC Bio Kervellec	OAP	Ils exploitent des parcelles comprises dans l’OAP 10 pour une superficie de 1ha 30a 85 ca, alors même qu’ils ont cédés des parcelles pour la réalisation de parkings. L’accès aux parcelles AK 94 et AK 95 se réalise par la AK 96 car c’est le seul existant. Le projet prévu va entraîner une enclave de la parcelle et donc de leur outil de travail, mettant en péril l’exploitation compte tenu des investissements récents et importants réalisés. De façon plus générale, cette OAP est en contradiction avec l’orientation du PADD sur l’agriculture, qui vise à protéger les espaces agricoles du développement urbain. L’OAP apparaît de plus insufusament justifiée et incohérente avec la délivrance récente d’un permis de construire. Ces éléments sont également en contradiction avec les objectifs de la Région Bretagne en matière d’agriculture alors même qu’elle est propriétaire du port.	cf réponse MER EP	
CS21	M. & Mme Savin	Changement de zonage	Ils contestent le déclassement de leur parcelle AL 488 sur l’île de Batz actuellement classée en U, en zone naturelle. Le terrain est situé au sein de l’agglomération, sans rupture d’urbanisation, il n’est pas exposé à l’érosion du fait d’un ouvrage de protection efficace, et il est desservi par les réseaux et la voirie. Son maintien en zone constructible favoriserait la densification conformément à la loi climat et résilience. Ce déclassement porte atteinte au principe de sécurité juridique et il est en incohérence avec les orientations des documents supérieurs dans leur PADD, PAS ou DOO. Ils précisent qu’un permis de construire déposé sur ce terrain et refusé a vu le Tribunal Administratif rendre une décision en leur faveur (fait partie des pièces jointes).	Situation dans la bande des 100 m, protection du littoral contre l'artificialisation et préservation du paysage	
CS22	Joseph Guiivarch		Doublon de @131		
CS23	Cabinet Magellan		Doublon de @70		