



PLUi-H

LEFFARMOR  
communauté

## Justifications des choix

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2025



Révision générale n° 1 – Justification des choix



Démarche accompagnée par :





# Table des matières

<b>JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....</b>	<b>11</b>
<b>Construction du PADD .....</b>	<b>12</b>
<b>Structure du PADD.....</b>	<b>14</b>
Axe 1 : Préserver et conforter l'identité rurale de notre territoire, vectrice de son attractivité .....	15
Axe 2 : Penser le développement du territoire en adéquation avec les ressources disponibles .....	19
Axe 3 : Adapter le modèle d'aménagement à l'évolution des modes de vie et au changement climatique .....	23
Axe 4 : Promouvoir un modèle économique de proximité .....	29
<b>Justifications des dynamiques démographiques projetées .....</b>	<b>34</b>
<b>Justifications des objectifs de volume de logements à produire .....</b>	<b>37</b>
Etape 1 : Estimer la population des ménages en 2035 à partir de l'ambition démographique choisie par les élus.....	39
Etape 2 : Estimer la taille moyenne des ménages à 2035 (prise en compte du phénomène de desserrement) .....	39
Etape 3 : Calculer les besoins liés à l'évolution du parc de logements .....	40
Synthèse des besoins en logements .....	43
Par rapport au PLUi-H de 2021 .....	44
L'estimation des besoins en logements dans le PADD au regard de l'armature territoriale .....	45
<b>Justifications des besoins en foncier économique .....</b>	<b>46</b>
<b>Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>50</b>
Explication de la méthodologie déterminant les besoins de consommation foncière ENAF du PLUIH.....	50
Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain depuis 2000 .....	51
La prise en compte des objectifs de modération de la consommation d'espaces définis par le SCOT .....	52
La délimitation et le contenu des enveloppes urbaines .....	56
Analyse des potentiels de renouvellement urbain .....	57
La création de logements par le renouvellement du parc .....	57
Le potentiel de densification et de mutation .....	57
Les objectifs de modération de la consommation d'espaces définis par le PADD .....	59
Les secteurs d'OAP sectorielles consommant des ENAF.....	59
Les secteurs intégrés aux enveloppes urbaines non couverts par une OAP sectorielle et susceptibles de consommer de l'ENAF sur la durée du PLUi-H .....	59

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) consommant des ENAF .....	60
Méthodologie utilisée pour comptabiliser la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) .....	60
Tableau de synthèse de la consommation ENAF du PLUi-H 2025-2035 .....	61
<b>Articulation du PADD avec les autres documents .....</b>	<b>62</b>
Articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp.....	62
Articulation avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Leff Armor communauté .....	76
<b>JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>81</b>
<b>Justifications de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » .....</b>	<b>82</b>
<b>Justifications de l'OAP thématique « Densification » .....</b>	<b>83</b>
Constats et objectifs .....	83
Contexte réglementaire.....	83
Réponses aux orientations du PADD .....	83
Complémentarité avec les autres outils du PLUi-H .....	84
<b>Justifications des OAP « sectorielles ».....</b>	<b>85</b>
Que sont les OAP sectorielles ?.....	85
Articulation des OAP avec les autres pièces du PLUi-H .....	85
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation.....	85
Typologie des OAP .....	86
Explication de la rédaction des OAP sectorielles.....	93
Modifications apportées aux OAP sectorielles par rapport au PLUi-H antérieur .....	94
Justifications des OAP au regard du PADD.....	114
<b>JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT.....</b>	<b>121</b>
<b>Justifications de la délimitation des zones .....</b>	<b>122</b>
Les grandes catégories de zones urbaines.....	127
Zonage du PLUi-H.....	128
Délimitation de la zone UA – Zone urbaine des centres et des bourgs .....	129
Délimitation de la zone UA – Zone urbaine des centres et des bourgs et son sous-secteur UAc .....	130
Délimitation de la zone UB – Zone urbaine correspondant aux abords des centres et bourgs .....	131
Délimitation de la zone UB – Zone urbaine mixte sur Châtelaudren-Plouagat.....	132
Délimitation de la zone UC – Zone urbaine à vocation principalement résidentielle.....	133



Délimitation de la zone UC – Zone urbaine à dominante résidentielle .....	134
Délimitation de la zone UD – Zone urbaine des SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) de la commune de Plouha .....	135
Délimitation de la zone UD – Zone urbaine des SDU de Plouha .....	136
Délimitation de la zone UE – Zone urbaine dédiée aux équipements ou installations d'intérêt collectif .....	137
Délimitation de la zone UL – Zone urbaine de loisirs dédiée au parc zoologique de Trégomeur .....	139
Délimitation de la zone UGDV – Zone urbaine dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage .....	141
Délimitation de la zone UY- Espaces urbains à vocation d'activités économiques .....	143
Délimitation de la zone UY – Espaces urbains à vocation d'activités économiques .....	144
Les grandes catégories de zones à urbaniser .....	146
Délimitation de la zone 1AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle .....	147
Délimitation de la zone 1AUY – zone à urbaniser à vocation économique .....	148
Délimitation de la zone 1AUE – zone à urbaniser à vocation d'équipements ou installations d'intérêt collectif .....	149
Délimitation de la zone 2AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle .....	150
Délimitation de la zone 2AUY – zone à urbaniser à vocation économique .....	151
Délimitation de la zone 2AUE – zone à urbaniser à vocation d'équipements ou installations d'intérêt collectif .....	152
La zone agricole A .....	153
La zone naturelle .....	163
Carte des secteurs Nc .....	172
Justifications de la prise en compte de la loi Littoral.....	173
La capacité d'accueil.....	173
Les coupures d'urbanisation (L146-2) .....	174
Les agglomérations, les villages et les espaces déjà urbanisés .....	174
La maîtrise de l'urbanisation dans les autres parties du territoire communal .....	176
Eléments de sur-zonage .....	180
Dans le cadre de la mixité fonctionnelle .....	180
Dans le cadre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère .....	181
Autres dispositions.....	182
<b>Présentation du règlement et justifications des modifications apportées.....</b>	<b>184</b>
Présentation du règlement écrit .....	184



Justifications des modifications apportées au règlement .....	186
Correspondance entre les orientations du PADD et les dispositions du règlement et du zonage .....	192
<b>JUSTIFICATIONS DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS.....</b>	<b>220</b>



## Contexte de la révision du PLUi-H

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé par les élus communautaires en juin 2021 et remplace les PLU communaux. Ce document d'urbanisme unique sur l'ensemble des 27 communes composant l'intercommunalité programme le développement du territoire pour les 10 prochaines années.

Le SCoT du Pays de Guingamp ayant été approuvé le 8 juillet 2021, le PLUi-H est révisé avec les objectifs suivants :

- Assurer la compatibilité du PLUi-H de Leff Armor communauté avec le SCoT du Pays de Guingamp en vigueur ;
- Prendre en compte les nouvelles exigences légales intervenues depuis l'approbation du PLUi-H ;
- Prendre en compte le projet de PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de Leff Armor en cours d'élaboration ;
- Mettre en place une stratégie foncière qui favorise la vitalité des centre-bourgs : l'équilibre entre le renouvellement urbain et les extensions urbaines sera recherché ;
- Soutenir l'activité agricole par une protection du foncier ;
- Proposer un développement du territoire compatible avec ses futures capacités épuratoires ;
- Définir un besoin et une offre en logement permettant le parcours résidentiel des habitants (location, logements sociaux, logements adaptés...) ;
- Faire de Leff Armor communauté un territoire attractif, aussi bien en termes d'accueil d'entreprises et d'emplois, qu'en matière touristique ;
- Préserver et valoriser la richesse paysagère et environnementale du territoire ;
- Soutenir le développement des énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie ;
- Intégrer la problématique des déplacements à l'échelle des opérations d'aménagement.

La révision du PLUi-H vise plus généralement à intégrer les évolutions liées à l'avancement des projets locaux : ajustements de zonage, de règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), entre autres.

Cette révision vise également à prendre en considération les évolutions législatives et réglementaires, en particulier pour renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux dans la planification territoriale.

Dans le cadre de cette révision générale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été entièrement repensé. Sa réécriture complète a permis de redéfinir en profondeur les orientations du territoire à l'aune des nouveaux enjeux identifiés au sein du diagnostic. Cette démarche volontariste traduit une ambition politique forte de renouveler la stratégie d'aménagement portée par la collectivité, pour l'adapter aux dynamiques locales, aux évolutions réglementaires et aux objectifs fixés par le SCoT du Pays de Guingamp.





Révision générale n° 1 – Justification des choix



# Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

# Construction du PADD

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) traduit le projet politique du territoire de Leff Armor communauté en matière d'aménagement, répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic territorial. Il s'inscrit dans une démarche cohérente avec les documents de rang supérieur, tout en valorisant les spécificités locales du territoire intercommunal.

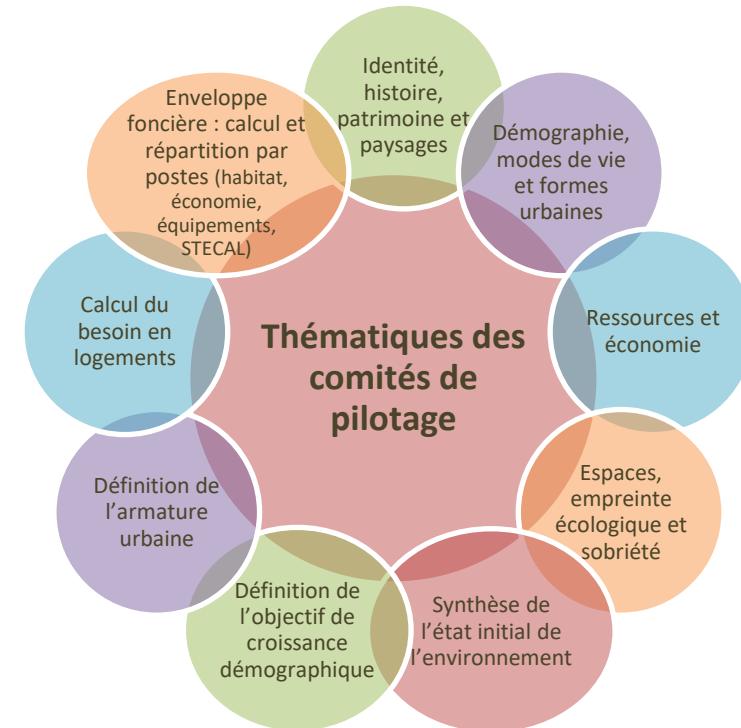
## Une élaboration collective

De l'automne 2022 à l'automne 2023, les communes de l'intercommunalité ont activement participé à l'élaboration du PADD à travers 12 comités de pilotage thématiques et transversaux. Ces échanges ont rassemblé les élus des 27 communes, les vice-présidents de Leff Armor communauté, ainsi que le forum citoyen. Certaines de ces réunions ont également impliqué les personnes publiques associées, en fonction des thématiques abordées. Ces comités de pilotage ont notamment eu vocation à :

- Identifier les enjeux locaux majeurs à partir des constats et dynamiques observés et retranscrits dans le diagnostic territorial ;
- Explorer des thématiques variées telles que le patrimoine, le paysage, les formes urbaines, la biodiversité, les continuités écologiques, l'énergie, la démographie, l'habitat, les mobilités, l'économie, l'emploi, des modèles d'aménagement plus vertueux et durables, etc.
- Déterminer des objectifs chiffrés tout particulièrement sur la trajectoire démographique du territoire, la production de logements répondant aux besoins de la population, la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (en lien notamment avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette).
- Choisir un modèle de développement qui intègre en amont la capacité d'accueil du territoire au regard notamment de l'acceptabilité des milieux naturels, ceci dans un contexte de dérèglement climatique

Les orientations générales qui en découlent et qui ont été retranscrites dans le PADD s'appuient notamment sur :

- Une identité paysagère et patrimoniale forte, vecteur de cohésion territoriale et de rayonnement ;
- Un cadre de vie préservé et attractif, essentiel pour soutenir le développement résidentiel et économique ;
- Des ressources naturelles et environnementales à protéger en tant qu'atouts durables du territoire.



## Un projet politique établi à partir des constats et enjeux du territoire

Pour y répondre, le PADD croise les thématiques liées à l'aménagement du territoire. Il identifie les besoins actuels et à venir à travers une stratégie d'aménagement, un document de prospective reposant sur les atouts du territoire et sur des écueils identifiés qu'il s'agit de résorber. Plusieurs axes de réflexion ont structuré cette démarche :

- Préserver l'identité rurale, le patrimoine et les paysages qui forgent le caractère du territoire ;

- Anticiper les évolutions démographiques à l'horizon 2035, en tenant compte du vieillissement de la population ;
- Répondre aux besoins évolutifs et variés des habitants, notamment en termes d'attractivité résidentielle et de nouvelles formes urbaines ;
- Favoriser un développement équilibré et responsable, intégrant les dimensions économique et résidentielle tout en préservant les ressources naturelles ;
- Préserver les continuités écologiques de la trame verte et bleue et favoriser la biodiversité, y compris dans les espaces urbanisés.

### **Une approche articulée avec les stratégies territoriales**

L'élaboration du PADD s'est appuyée sur des démarches prospectives et structurantes menées par Leff Armor communauté, telles que :

- Le Projet de Territoire 2030, qui définit les grandes ambitions intercommunales ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2023-2028, qui fixe des objectifs concrets pour répondre aux enjeux climatiques et énergétiques.

Cette construction collective et progressive assure une cohérence globale entre les ambitions locales et les enjeux supra-territoriaux, tout en permettant d'imaginer un aménagement cohérent et durable pour le territoire intercommunal.

# Structure du PADD

Les ambitions de développement et d'aménagement durables de Leff Armor Communauté se déclinent autour de quatre axes structurants :

- **Axe 1 : Préserver et conforter l'identité rurale de notre territoire, vectrice de son attractivité ;**
- **Axe 2 : Penser le développement du territoire en adéquation avec les ressources disponibles ;**
- **Axe 3 : Adapter le modèle d'aménagement à l'évolution des modes de vie et au changement climatique ;**
- **Axe 4 : Promouvoir un modèle économique de proximité.**

L'articulation de ces axes répond à une logique progressive, cohérente avec les enjeux identifiés à l'échelle du territoire.

Dans un premier temps, **l'axe 1 vise à affirmer l'identité du territoire, en posant le cadre de ses spécificités, de ses atouts et de ses fragilités.** La ruralité, qui peut être perçue comme un frein, y est au contraire revendiquée comme une richesse et un levier d'attractivité. Il s'agit ici de reconnaître et de valoriser les caractéristiques qui fondent l'identité de Leff Armor Communauté, en termes de paysages, de patrimoine, de formes urbaines et de cadre de vie.

Dans un second temps, **l'axe 2 exprime la volonté du territoire de se développer tout en respectant ses ressources, notamment environnementales.** Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants et de soutenir les dynamiques locales, mais dans une logique de sobriété et d'équilibre. Le développement envisagé doit être proportionné aux capacités du territoire, en tenant compte notamment de la préservation des sols, de la disponibilité du foncier, de la gestion durable de l'eau, de la protection des continuités écologiques, et du déploiement raisonnable des énergies renouvelables.

**L'axe 3 vient renforcer cette logique en appelant à un changement de modèle d'aménagement adapté aux évolutions sociétales, environnementales et technologiques.** Il s'agit de produire des logements

répondant aux besoins actuels et futurs, notamment dans les bourgs, en repensant les formes urbaines pour les rendre plus sobres, inclusives et résilientes. Cette perspective intègre la maîtrise du foncier, la lutte contre la vacance, les mobilités, les transitions numériques et climatiques, afin de concevoir des projets urbains durables et adaptés aux usages contemporains.

Enfin, **l'axe 4 consolide les ambitions des trois premiers en affirmant une stratégie économique de proximité, fondée sur les ressources du territoire et au service de ses habitants.** Il s'agit de promouvoir un modèle économique local, à taille humaine, qui permette à chacun de vivre et travailler au sein du territoire. Cette économie, ancrée dans les potentialités locales, favorise l'emploi, les circuits courts, les services de proximité et l'innovation en lien avec les transitions environnementales, énergétiques et numériques, et constitue un levier majeur pour renforcer la résilience du territoire.

# Axe 1 : Préserver et conforter l'identité rurale de notre territoire, vectrice de son attractivité

## Idées générales

Le territoire de Leff Armor Communauté (LAC) se caractérise par une organisation multipolaire, structuré autour de centres-bourgs et de petits centres-villes, sans ville-centre dominante. Cette configuration reflète pleinement son identité rurale, où chaque bourg joue un rôle dans la structuration et la cohésion du territoire.

Ce fonctionnement interne est néanmoins influencé par la proximité des agglomérations de Guingamp et Saint-Brieuc, pôles majeurs d'attractivité. Leur taille, la concentration des services, des emplois et des équipements culturels ou commerciaux qu'elles offrent en font des destinations quotidiennes pour une part significative des habitants de LAC. Les déplacements domicile-travail, les loisirs pratiqués en dehors du territoire, ou encore la recherche de services spécialisés illustrent une dynamique de dépendance fonctionnelle déjà bien installée.

Le risque de cette dynamique, identifié par les élus, est celui de voir LAC cantonné au rôle de territoire résidentiel périphérique, relégué à une simple fonction de « dortoir » des agglomérations voisines. Une telle trajectoire mettrait en péril sa capacité à maîtriser son développement, à maintenir des services de proximité, et à faire vivre son identité propre.

Conscients de cet enjeu, les élus ont fait le choix d'une stratégie volontariste : rompre avec cette dynamique de dépendance pour réaffirmer la spécificité du territoire. Il ne s'agit pas de nier les liens avec les agglomérations voisines, mais d'affirmer une ambition territoriale fondée sur ses propres ressources.

L'identité rurale de LAC n'est pas envisagée comme un simple héritage, mais comme un levier structurant pour son attractivité, son organisation territoriale et son développement futur. En misant sur ses propres forces, LAC affirme l'ambition de se développer dans le respect de son identité propre, en proposant un modèle d'aménagement ancré dans ses spécificités locales.

C'est dans cette logique que s'inscrit l'axe 1 du PADD, décliné en six grandes orientations :

1. Organiser le territoire en respectant l'identité de chaque bourg
2. Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux en les considérant comme le patrimoine naturel commun du territoire
3. Penser des paysages bâtis qui préservent l'identité du territoire
4. Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire
5. Exiger une qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles pour constituer un patrimoine bâti contemporain à léguer aux générations futures
6. Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique

### **1. Organiser le territoire en respectant l'identité de chaque bourg**

#### Explication de l'orientation générale :

L'ambition portée par LAC n'est pas de créer de ville-centre, mais bien de conforter le maillage territorial existant, fidèle à son identité rurale. Les 27 bourgs, ancrés dans les 27 communes du territoire, structurent l'organisation spatiale du territoire. Porteurs d'une histoire, d'un patrimoine et d'une vie locale propres, ils sont appelés à rester les lieux privilégiés pour l'accueil des futurs projets d'aménagements (cf. Axe 3).

L'armature territoriale définie par le PADD est conservée par rapport au PADD précédent. Toutefois, deux évolutions majeures sont à souligner :

- Le caractère rural du territoire est désormais affirmé comme un moteur de développement, et non plus seulement comme une caractéristique à préserver. Il devient un levier structurant pour penser l'organisation et l'attractivité du territoire.
- Les centralités existantes sont clairement réaffirmées comme les ancrages prioritaires des futurs projets urbains, avec la volonté



d'éviter le développement diffus et de renforcer la cohérence de l'armature territoriale (cf. Axe 3).

Ainsi, le PADD reconnaît le rôle spécifique de chaque bourg dans le fonctionnement territorial et décline des objectifs adaptés à chacun, selon les trois strates identifiées :

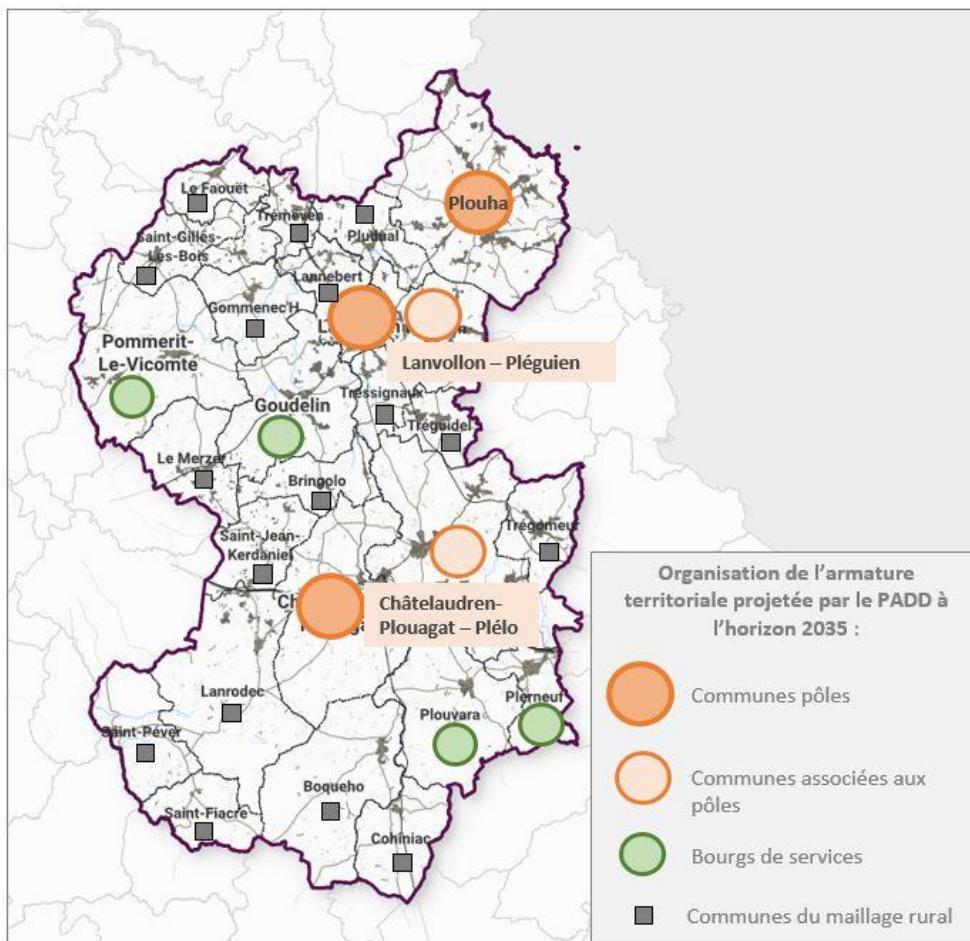


Figure extraite du PADD

- **Les communes pôles** (Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon, Plouha) et **leurs communes associées** (Plélo à Châtelaudren-Plouagat et Pléguien à Lanvollon)

A travers cette strate de communes, le PADD identifie les principaux centres de développement du territoire, qui concentrent notamment les dynamiques résidentielles et économiques. L'objectif est de renforcer leur position en tant que centres de vie dynamiques, capables de répondre aux besoins diversifiés, quotidiens et plus ponctuels de la population. Les communes associées jouent un rôle complémentaire en contribuant au développement des pôles.

- **Les bourgs de services** (Goudelin, Pommerit-le-Vicomte, Plerneuf et Plouvara)

A travers cette strate de communes, le PADD entend affirmer le rôle de relais des bourgs de service, entre les pôles principaux et les communes rurales. Leur fonction est d'assurer une offre de services de proximité, avec un rayonnement sur les communes rurales environnantes, répondant aux besoins quotidiens des habitants et limitant les déplacements longs.

- **Les communes du maillage rural**

A travers cette strate de communes, le PADD confirme et préserve le caractère rural du territoire. Le développement urbain y est envisagé de manière équilibrée et mesurée en préservant la qualité des paysages agricoles et naturels, le nombre de constructions et leur intégration aux formes urbaines existantes. Leur fonction est d'assurer une offre de services de grande proximité à l'échelle principalement de la commune.

Le projet vise à préserver et valoriser ce patrimoine, en veillant à conjuguer préservation et adaptation des constructions existantes et formes urbaines historiques, afin d'améliorer leur attractivité.

## 2. Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux en les considérant comme le patrimoine naturel commun du territoire

### Constats issus du diagnostic :

Le diagnostic issu de l'Etat Initial de l'Environnement a révélé une grande diversité paysagère par laquelle Leff Armor communauté se distingue des autres territoires : une façade littorale de falaises, le massif forestier d'Avaugour Bois Meur, ainsi qu'un bocage généreux et dense, caractéristique d'une structure agricole en grande partie préservée. Cependant, le diagnostic fait état de la fragilité de ce patrimoine naturel face à des pressions urbaines croissantes.

### Explication de l'orientation générale :

Pour répondre à cet enjeu, le PADD s'engage à limiter au maximum la transformation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en espaces urbanisés. La meilleure protection des paysages naturels est en premier lieu de ne pas les altérer par l'urbanisation.

Par ailleurs, les futurs projets urbains devront limiter leurs impacts sur les paysages existants. Un équilibre doit être trouvé pour permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans les paysages naturels les environnant.

3. Penser des paysages bâties qui préservent l'identité du territoire
4. Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire
5. Exiger une qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles pour constituer un patrimoine bâti contemporain à léguer aux générations futures

### Constats issus du diagnostic :

Les paysages urbains, constitués en partie par un bâti patrimonial, sont les témoins de la richesse architecturale du territoire. Ils sont des

marqueurs forts de l'identité rurale de LAC, essentielle à son attractivité.

### Explication des orientations générales :

Conscients de cet enjeu, les élus affirment la volonté de permettre l'évolution des paysages urbains par des projets architecturaux contemporains répondant aux attentes actuelles des habitants, tout en préservant la richesse du patrimoine existant. Les nouveaux projets urbains devront s'insérer harmonieusement dans les tissus urbains existants, cette exigence portant tant sur la localisation des projets – prioritairement dans les enveloppes urbaines constituées – que sur la qualité architecturale et paysagère des formes produites. Les nouvelles constructions devront dialoguer avec le bâti patrimonial par le choix des matériaux, des volumes et des écritures architecturales, de manière à conjuguer modernité et respect de l'identité locale.

## 6. Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique

### Constats issus du diagnostic :

Le diagnostic et l'Etat initial de l'environnement ont identifié les sites emblématiques touristiques du territoire de LAC, tels que les falaises de Plouha, les vallées du Leff, de l'Ic et du Trieux, ainsi que le patrimoine architectural de Châtelaudren, labellisé Petite Cité de Caractère et bénéficiant d'une AVAP (Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

### Explication de l'orientation générale :

Les élus ont choisi de capitaliser sur la diversité et la richesse des sites touristiques comme leviers d'attractivité. L'objectif est de proposer une offre touristique fondée sur l'expérience de la nature, les mobilités douces et une valorisation raisonnée des sites emblématiques du territoire. Cette vision s'inscrit dans une démarche de tourisme durable, qui préserve l'environnement.

L'ambition de cette orientation est double : renforcer la visibilité de LAC en tant que destination de loisirs et de tourisme, fidèle à son identité rurale, ainsi



que valoriser les paysages et sites patrimoniaux non seulement comme des atouts touristiques, mais également comme cadre de vie pour les habitants.

En mettant en valeur les sites naturels et patrimoniaux du territoire, l'ambition est celle de créer des synergies entre le tourisme, l'environnement et le bien-être des résidents.

#### **Zoom sur l'équilibre Lanvollon/Pléguien par rapport à Châtelaudren-Plouagat/Plélo, les deux principales polarités du territoire :**

Commune pôles et associées	Nombre d'habitants	Nombre de permis 2015-2023	Nombre d'ha au PLUiH en vigueur
Lanvollon-Pléguien	3258 (31%)	106 (35%)	11.6 ha (33%)
Chatelaudren-Plouagat - Plélo	7191 (69%)	201 (65%)	24 ha (67%)
<b>TOTAUX</b>	<b>10 449 (100%)</b>	<b>307 (100%)</b>	<b>35.6 (100%)</b>

Compte tenu du poids démographique de ces deux polarités (la commune pôle et sa commune associée) ainsi que de leur dynamisme en matière de construction, le PLUi-H en vigueur a choisi de préserver l'équilibre constaté afin de répartir le foncier constructible de manière équilibrée.

Dans le cadre de sa révision, le PLUi-H vise à maintenir cet équilibre afin de préserver le poids relatif de chacune de ces polarités au sein du territoire. Ainsi, la répartition foncière ainsi que les objectifs de production de logements conservent le ratio 35 % / 65 %.

## Axe 2 : Penser le développement du territoire en adéquation avec les ressources disponibles

### Idées générales

Cet axe repose sur la préservation des ressources, enjeu central pour garantir un développement territorial durable et équilibré. Ses orientations visent à protéger et valoriser les ressources naturelles et foncières du territoire, indispensables à son fonctionnement écologique, économique et social. À travers cette volonté, le PADD aborde successivement la gestion et la préservation des ressources du sol, du foncier, de l'eau, des espaces naturels, ainsi que le développement des énergies renouvelables, en cohérence avec les enjeux climatiques et environnementaux actuels.

C'est dans cette logique que s'inscrit l'axe 2 du PADD, décliné en cinq grandes orientations :

1. Le sol, une ressource limitée à préserver
2. Le foncier, une ressource limitée à utiliser de manière sobre et réfléchie
3. Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau
4. Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire
5. Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées

#### 1. Le sol, une ressource limitée à préserver

##### Constats issus du diagnostic :

L'Etat Initial de l'Environnement indique que les terres agricoles occupent plus de 62 % de la superficie du territoire. Le sol constitue donc une ressource stratégique pour le territoire, particulièrement pour les pratiques agricoles. Le PADD reconnaît le double rôle du sol : en tant que support de production agronomique et en tant qu'acteur clé dans les cycles écologiques, notamment ceux de l'eau et du carbone. Le sol n'étant pas une ressource extensible, elle est par essence limitée au territoire de LAC.

##### Explication de l'orientation générale :

Par cette orientation, les élus affirment leur volonté de placer la préservation du sol au cœur du projet d'aménagement, en reconnaissant cette ressource comme un élément vital du fonctionnement écologique et agricole du territoire. Le sol n'est plus considéré comme un simple support à urbaniser, mais comme un écosystème vivant, dont les fonctions sont essentielles à la qualité des milieux, à la biodiversité, à la régulation de l'eau et au stockage du carbone.

Face aux effets du changement climatique, à la pression foncière croissante et à la dégradation progressive des milieux, cette orientation traduit une volonté politique forte : lutter contre l'artificialisation, préserver la fertilité des terres agricoles, et réduire la consommation d'ENAF. Elle s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de la trajectoire ZAN.

Cette ambition se concrétise également par la préservation et la valorisation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques inscrits au règlement graphique dans le cadre de la TVB, ainsi que par une maîtrise plus fine de l'urbanisation et une vigilance renforcée sur l'imperméabilisation des sols.

#### 2. Le foncier, une ressource limitée à utiliser de manière sobre et réfléchie

Le foncier est une ressource limitée et non renouvelable, qui doit aujourd'hui être utilisée avec sobriété. Conscients de cet enjeu, les élus ont fait le choix de maîtriser la consommation foncière et de limiter l'artificialiser des sols. Cette orientation, qui s'inscrit dans les objectifs nationaux de sobriété foncière portés par la trajectoire du ZAN, traduit une volonté forte d'encadrer davantage le développement urbain.

Il ne s'agit plus de mobiliser le foncier de manière expansive, mais de faire des choix stratégiques qui répondent à la fois au besoin de développement du territoire et aux impératifs de préservation de ses ressources. *Les principes concrets qui guident cette démarche, axés sur la réduction de la consommation d'ENAF, sont détaillés dans la justification de la consommation foncière du PLUi-H.*



### 3. L'eau : pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau

#### Constats issus du diagnostic :

L'Etat initial de l'environnement fait état d'une dégradation progressive de la qualité des eaux, d'une pression croissante sur la ressource en eau, ainsi que d'une importance écologique majeure des zones humides et des continuités végétales (haies, boisements, ...).

#### Explication de l'orientation générale :

En cohérence avec les deux SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) en vigueur sur le territoire ainsi qu'avec les orientations du Projet de Territoire de LAC, cette orientation affirme une priorité stratégique : préserver durablement la ressource en eau, tant en quantité et en qualité.

Les élus portent la volonté de garantir une adéquation entre le développement urbain prévu par le PLUi et les capacités réelles des ressources en eau disponibles, afin d'éviter toute pression excessive sur les milieux aquatiques et d'assurer la pérennité des aménagements à long terme.

Cette orientation vise également à protéger les zones qui participent naturellement à l'infiltration et à la régulation de l'eau, telles que les zones humides, les boisements ou encore les haies, qui jouent un rôle essentiel dans le maintien des équilibres écologiques. Ces espaces sont identifiés au plan de zonage, et font l'objet de règles d'urbanisation strictes, avec des droits à construire très limités voire interdits, afin d'assurer leur préservation.

### 4. Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire

#### Constats issus du diagnostic :

Leff Armor communauté bénéficie d'un patrimoine naturel riche et varié, composé d'une diversité de milieux – littoraux, boisés, humides, bocagers – qui abritent une biodiversité remarquable. Il est mis en réseau par la trame verte et bleue (TVB), qui permet de relier les réservoirs de biodiversité et de

garantir les continuités écologiques indispensables à la circulation des espèces, à la régulation de l'eau, et plus largement au bon fonctionnement des écosystèmes.

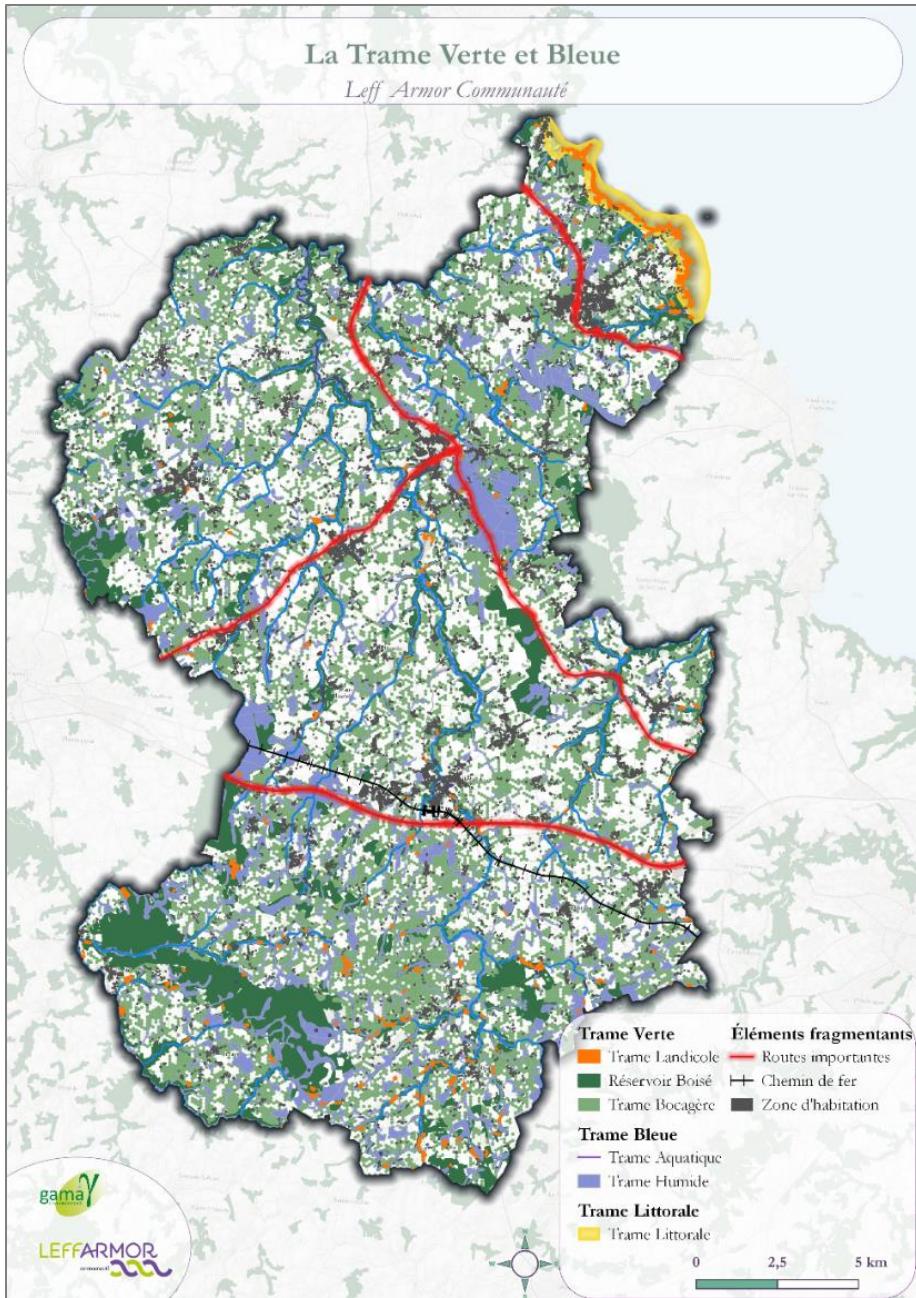
Si la majorité de cette trame se développe au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le SCoT prévoit également son prolongement au sein des espaces urbanisés, faisant de la TVB un outil d'aménagement à part entière. Elle devient alors un levier clé pour la conception des projets urbains, conciliant densification, cadre de vie et respect du vivant.

#### Explication de l'orientation générale :

A travers cette orientation, les élus placent la TVB au cœur de la stratégie d'aménagement du territoire. Ce choix répond à une pluralité d'enjeux majeurs : préservation de la biodiversité, régulation des eaux pluviales et limitation des inondations, atténuation des effets du changement climatique, amélioration du cadre de vie et valorisation paysagère.

Ce positionnement s'inscrit en cohérence avec les objectifs portés par le SCoT en matière de biodiversité et de continuités écologiques.

La mise en œuvre de cette ambition se traduit concrètement par l'identification au plan de zonage des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour éviter toute fragmentation ou artificialisation de ces milieux. De plus, l'intégration systématique d'une approche écologique dans les projets d'aménagement, notamment à travers l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et les OAP sectorielles, permet de concevoir des projets urbains qui dialoguent et s'harmonisent avec les milieux naturels.



Source : Etat initial de l'environnement du PLUi-H de Leff Armor communauté



## 5. Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées

### Constats issus du diagnostic :

Face à la hausse du coût de l'énergie, à l'impact environnemental des énergies fossiles et aux enjeux d'autonomie stratégique, LAC dispose d'un réel potentiel pour exploiter des ressources locales, renouvelables et peu polluantes.

### Explication de l'orientation générale :

Le PADD affirme une volonté forte d'engager LAC dans la transition énergétique, en s'appuyant sur deux piliers complémentaires et indissociables : la réduction de la consommation d'énergie et le développement d'une production locale d'énergies renouvelables.

Le PLUi-H contribue à la réduction des besoins énergétiques du territoire en favorisant la densification dans les centres-bourgs pour limiter les déplacements motorisés, en imposant des règles d'implantation et de conception limitant les pertes de chaleur (orientation des bâtiments, mitoyenneté, formes urbaines compactes...), et en intégrant des principes de sobriété et de performance énergétique dans les OAP, pour guider l'aménagement vers une moindre consommation d'énergie et une valorisation des ressources naturelles.

A cela s'ajoute un levier réglementaire essentiel : le règlement écrit du PLUi-H favorise l'isolation thermique des constructions, une disposition contribuant directement à l'amélioration de la performance énergétique du bâti, en cohérence avec les objectifs de sobriété portés par le PADD.

En parallèle, le projet soutient le développement raisonnable et diversifié des énergies renouvelables, en cohérence avec les objectifs fixés par le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), qui prévoit d'atteindre 54 % d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie du territoire d'ici 2050. Le potentiel local est multiple : bois-énergie, photovoltaïque, éolien et méthanisation.

Cette dynamique est renforcée par l'élaboration en cours d'un Schéma Directeur des Énergies Renouvelables, qui viendra préciser les filières à mobiliser prioritairement, les zones d'opportunité et les conditions d'intégration paysagère et environnementale. Ce document stratégique viendra compléter le PLUi-H et guider la mise en œuvre concrète de la transition énergétique à l'échelle locale.



## Axe 3 : Adapter le modèle d'aménagement à l'évolution des modes de vie et au changement climatique

### Idées générales

L'évolution des modes de vie et les défis liés au changement climatique imposent une transformation des pratiques d'aménagement du territoire. Ainsi, cet axe du PADD vise à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants tout en limitant l'impact environnemental des choix d'urbanisation et d'habitat.

C'est dans cette logique que s'inscrit l'axe 2 du PADD, décliné en cinq grandes orientations :

1. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial
2. Adapter le modèle d'aménagement à une croissance démographique modérée et à une population vieillissante
3. Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain
4. Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes
5. Prévenir la dégradation du parc de logements
6. Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat
7. Promouvoir des mobilités diversifiées et décarbonées en accord avec la réalité du territoire rural
8. Améliorer la couverture numérique du territoire pour favoriser son attractivité économique et résidentielle
9. Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, les nuisances et les pollutions

#### 1. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial

Constats issus du diagnostic :

L'étalement urbain, marqué par des extensions successives à partir des centralités existantes (centres-bourgs, centres-villes et centralités de quartier), en a grandement fragilisé le fonctionnement et l'attractivité.

Les centralités urbaines jouent un rôle structurant dans l'organisation du territoire et des modes de vie. Elles concentrent plusieurs fonctions essentielles : habitat, commerces, services, équipements, espaces publics structurants, mais aussi déplacements et lieux de sociabilité. Elles constituent ainsi des repères dans le quotidien des habitants et assurent une cohésion territoriale.

Depuis les années 1980, un modèle d'aménagement monofonctionnel s'est progressivement imposé sur le territoire, avec une accélération notable dans les années 2000. Ce modèle s'est traduit par le développement en périphérie de quartiers d'habitat, de zones d'activités économiques et d'infrastructures routières, souvent déconnectées des centralités existantes.

Les conséquences majeures de ce choix de modèle d'aménagement sont un affaiblissement des centralités et une perte de leur attractivité, une disparition progressive des commerces et services de proximité au profit des zones périphériques, ainsi qu'un allongement des distances et des temps de déplacement, renforçant la dépendance à la voiture individuelle.

#### Explication de l'orientation générale :

Face aux limites de ce modèle d'aménagement, basé sur une consommation importante de foncier et fragilisant les ressources du territoire à long terme, les élus ont fait le choix de réorienter le développement en faveur des centres-bourgs.

Cette orientation vise ainsi à éviter la création de nouveaux quartiers résidentiels monofonctionnels et déconnectés des centralités, qui génèrent un habitat sans lien avec la vie locale et encouragent les mobilités pendulaires vers les agglomérations voisines (Guingamp, Saint-Brieuc).

Son objectif est que chaque projet urbain s'inscrive dans la continuité des centralités existantes, en renforçant leur attractivité, en soutenant les commerces et services de proximité, et en favorisant des modes de déplacements actifs.



Cette orientation est traduite concrètement dans les OAP par la localisation des projets en renouvellement urbain ou à proximité immédiate des centralités. Elles prévoient des connexions piétonnes, des formes urbaines compactes et une mixité des fonctions (habitat, activité, équipements). Également, le règlement vient compléter cette stratégie par l'identification de linéaires commerciaux qui consolident les commerces existants, tandis que l'implantation de commerces est très limitée dans les zones d'activités économiques afin d'éviter toute concurrence déloyale vis-à-vis des centres bourgs.

Au-delà du PLUi-H, cette orientation s'appuie également sur les dispositifs Petites Villes de Demain (PVD) et Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Ces programmes offrent un accompagnement ciblé aux communes-pôles de Châtelaudren-Plouagat, Lannion et Plouha, afin de renforcer leur attractivité, améliorer le cadre de vie et assurer leur rayonnement sur l'ensemble du territoire.

## 2. Adapter le modèle d'aménagement à une croissance démographique modérée et à une population vieillissante

LAC connaît une recomposition progressive de sa population, marquée par un vieillissement significatif : déjà un tiers des habitants ont 60 ans ou plus, et les projections laissent entrevoir une augmentation importante des effectifs de seniors dans les années à venir, principalement liée au vieillissement de la population actuelle.

Parallèlement, la dynamique démographique s'est ralentie ces dernières années. La croissance repose désormais essentiellement sur le solde migratoire, ce qui souligne la nécessité de maintenir l'attractivité résidentielle du territoire.

Dans ce contexte, les élus ont fait le choix de réviser à la baisse l'objectif de croissance démographique retenu dans le précédent PLUi-H, qui s'élevait à 0,9 % par an. Le nouvel objectif, fixé à **0,3 % par an**, se veut plus réaliste, en adéquation avec les tendances actuelles et à venir, et plus compatible avec les enjeux de sobriété foncière et de préservation des ressources.

*Pour plus de précisions, se référer à la partie « Justifications des dynamiques démographiques » développée plus bas dans le présent document.*

## 3. Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain

Le modèle d'urbanisation des dernières décennies – en extension, souvent en périphérie des bourgs, contribuant à une fragmentation des espaces et à une forte consommation d'espace – a montré ses limites, tant en termes d'impact environnemental que de fonctionnement urbain.

Dans le cadre de la révision du PLUi-H, le choix a été celui de poursuivre une production de logements adaptée aux besoins, mais en privilégiant désormais la concentration de l'habitat dans les centres-bourgs. Cette orientation s'inscrit dans les objectifs du SCOT, qui impose que 60 % au minimum de la production de logements se fasse dans les espaces déjà urbanisés.

Elle répond également à l'objectif de préservation du foncier, ressource limitée et précieuse pour le territoire (*cf. Axe 2*), et participe à la lutte contre l'étalement urbain en recentrant l'urbanisation autour des centralités existantes. Cela implique un changement de logique : il ne s'agit plus d'étendre systématiquement l'urbanisation, mais de valoriser les potentiels déjà présents dans les tissus urbains existants.

Cette orientation vise aussi à répartir la production de logements selon l'armature territoriale, en cohérence avec la hiérarchie des centralités (communes pôles et associées, bourgs de services, communes du maillage rural).

*Pour plus de précisions, se référer à la partie « Justifications des objectifs de production de logements » développée plus bas dans le présent document.*

## 4. Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes

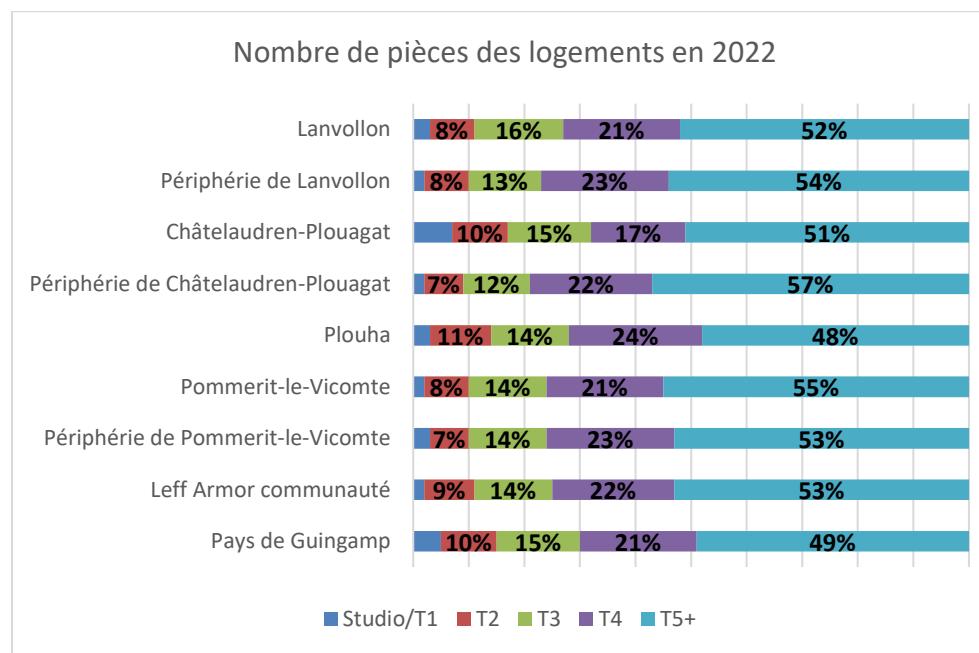
Constats issus du diagnostic :

Face à la variété des typologies de ménages et à la diminution de leur taille, il apparaît primordial de proposer des solutions de logements adaptés aux besoins des habitants. La variété des ménages impose une diversification



de l'offre d'habitat.

Le diagnostic territorial met en évidence une inadéquation croissante entre l'offre de logements et les besoins réels de la population. Le parc est largement composé de grands logements (T4, T5), alors même que la majorité des ménages est constituée d'une ou deux personnes. Cette situation traduit une offre de logements peu diversifiée et en partie inadaptée aux évolutions démographiques.



Source : Fichiers fonciers - Traitement ADEUPa

Les jeunes actifs, les familles monoparentales ou encore les personnes âgées à faibles revenus rencontrent souvent des difficultés pour accéder à un logement adapté, soit en raison du coût, soit par manque d'alternatives en termes de taille, de localisation ou de services associés. Pour les personnes âgées notamment, le maintien à domicile dans de grandes maisons, parfois isolées, devient complexe lorsqu'elles perdent en autonomie ou en mobilité.

### Explication de l'orientation générale :

En cohérence avec le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), cette orientation vise à garantir un logement adapté à chaque habitant, en tenant compte des évolutions démographiques et sociales du territoire. L'objectif est de diversifier l'offre en termes de taille, de typologie et de localisation, afin de répondre aux besoins d'une grande variété de ménages : jeunes actifs, familles monoparentales, personnes âgées, etc.

Les élus souhaitent ainsi encourager des projets de logements plus variés, accessibles et situés à proximité des centralités, pour favoriser l'autonomie, le lien social et l'accès aux services. L'ambition portée par cette orientation se traduit dans diverses OAP sectorielles, qui intègrent des objectifs de mixité résidentielle et de production de petites typologies, ainsi que la création de logements sociaux.

Par ailleurs, le vieillissement de la population impose de repenser l'habitat pour favoriser l'autonomie des personnes âgées. Des projets spécifiquement dédiés à ce public sont prévus par certaines OAP sectorielles, notamment pour favoriser leur maintien à domicile (logements adaptés, intergénérationnels, etc.). Par ailleurs, le POA prévoit des solutions d'hébergement pour les publics spécifiques, comme les travailleurs saisonniers ou les gens du voyage, avec des emplacements identifiés au plan de zonage pour leur accueil.

### **5. Prévenir la dégradation du parc de logements**

#### Constats issus du diagnostic :

Le modèle d'aménagement mis en œuvre depuis les années 1980, fondé sur la production majoritaire de maisons pavillonnaires en périphérie des centralités, a fortement contribué à la vacance et à la dégradation du parc ancien. En favorisant le développement en extension, ce modèle a concurrencé une partie de l'habitat existant dans les centres-bourgs, souvent plus ancien et plus difficile à adapter ou à réhabiliter.

#### Explication de l'orientation générale :

Le choix de cette orientation répond à un double enjeu : reconquérir le parc



de logements existant, notamment en centre-bourg, et prévenir sa dégradation, afin de maintenir une offre de logements qualitative.

Plutôt que de poursuivre un développement exclusivement en extension, les élus ont fait le choix de miser sur la reconquête du bâti existant comme levier de renouvellement urbain. Cette orientation appelle à mieux connaître les situations de vacance, à mobiliser les dispositifs adaptés, et à accompagner les projets de réhabilitation. Cette stratégie s'articule avec les OAP, qui intègrent des projets de requalification de bâti existant en centre-bourg.

Elle vise aussi à prévenir la dégradation du parc ancien, voire l'habitat indigne, en poursuivant les actions engagées pour améliorer les conditions de logement, et à renforcer les efforts en matière de rénovation énergétique, en cohérence avec le POA.

Dans cette perspective, le règlement écrit du PLUi-H constitue un levier supplémentaire en favorisant l'isolation thermique des constructions, contribuant ainsi à la pérennité du parc existant.

## 6. Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat

### Constats issus du diagnostic :

Cette orientation s'inscrit dans la continuité des précédentes, en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière, de qualité du cadre de vie et d'adaptation au changement climatique déjà identifiés. Le diagnostic territorial a mis en évidence les limites du modèle d'aménagement hérité des décennies précédentes, reposant largement sur un habitat pavillonnaire diffus, peu dense et consommateur d'espace. Cette forme d'urbanisation a contribué à une artificialisation importante des sols, fragilisant les écosystèmes et augmentant les risques liés à la gestion de l'eau.

Par ailleurs, le territoire se caractérise par un parc de logements anciens, souvent mal isolés, générant une précarité énergétique pour de nombreux ménages. Ces éléments, croisés aux défis liés à l'évolution démographique, soulignent la nécessité d'agir simultanément sur la forme urbaine, la performance énergétique et le cadre de vie dans les futures opérations d'habitat.

### Explication de l'orientation générale :

Cette orientation traduit la volonté des élus de changer les modes de construction, d'aménagement et de gestion des logements pour des pratiques durables dans la conception et la réalisation des projets urbains. Il s'agit de répondre aux obligations de densité du bâti, tout en conservant des espaces de pleine terre et de végétation, équilibre essentiel à un cadre de vie agréable pour les habitants.

Pour cela les projets urbains devront :

- Respecter les densités requises par les OAP sectorielles et de manière plus générale, les densités demandées par le SCoT et appliquées à l'échelle de chaque commune ;
- Respecter un pourcentage de pleine terre à l'échelle de chaque unité foncière et de chaque projet d'aménagement d'ensemble, notamment dans la création des espaces communs (circulation, stationnements, espaces publics, ...);
- Prioriser la mitoyenneté et la compacité des constructions en fonction des secteurs de projets, afin de réduire la consommation d'espace et d'énergie, ainsi que la précarité énergétique. En lien avec l'orientation précédente, notamment par l'accompagnement des ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique via des dispositifs locaux comme l'espace conseil France Rénov et le SLIME ;
- Implanter les constructions au regard de leur environnement naturel immédiat, en préservant les arbres, haies, talus, ... pour profiter de leurs bienfaits (ombres et fraîcheurs, masque contre le vent, masque avec ses voisins, ...), afin de faciliter l'intégration paysagère et favoriser la présence de biodiversité en milieu urbain ;
- Gérer les eaux pluviales à l'unité foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Intégrer dans la conception des projets urbains des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Cette orientation est une réponse concrète aux objectifs chiffrés de sobriété en matière de consommation d'ENAF, d'adaptation au changement climatique, de résilience environnementale, de transition énergétique, tout en offrant un meilleur cadre de vie aux habitants. Ses principes sont traduits dans le règlement et dans les OAP sectorielles et thématiques.



## 7. Promouvoir des mobilités diversifiées et décarbonées en accord avec la réalité du territoire rural

### Constats issus du diagnostic :

Le diagnostic a mis en évidence une forte dépendance à la voiture individuelle, caractéristique des territoires ruraux. Cette situation résulte d'un modèle d'urbanisation largement monofonctionnel, hérité des décennies passées, où les zones résidentielles, les pôles d'activités, les services et les commerces sont souvent éloignés les uns des autres. Cette organisation spatiale constraint les habitants à utiliser leur voiture au quotidien, même pour des trajets de courte distance, contribuant à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Pourtant, le territoire dispose de leviers pour faire évoluer les pratiques : certaines centralités sont déjà structurées et peuvent accueillir une mixité fonctionnelle renforcée ; les mobilités douces pourraient être développées sur des distances courtes ; et les infrastructures existantes, comme les gares de Châtelaudren-Plouagat et de Plouvara, offrent des potentialités en matière de transports collectifs, à condition d'être mieux connectées et valorisées.

### Explication de l'orientation générale :

Dans ce contexte, les élus promeuvent une diversification des mobilités et à encourager leur décarbonation, en tenant compte des réalités d'un territoire à dominante rurale. Il ne s'agit pas de nier la place de la voiture individuelle, qui reste incontournable dans certaines situations, mais bien d'engager une évolution progressive vers un système de déplacements plus équilibré, accessible et durable.

Le PLUi-H cherche ainsi à localiser les futurs projets urbains de manière à limiter les besoins de déplacements motorisés. En rapprochant les logements des services, commerces et équipements, notamment dans les centralités, cette stratégie contribue à renforcer l'usage des mobilités actives, comme la marche ou le vélo. Le développement des liaisons douces est d'ailleurs prévu dans les OAP sectorielles, qui fixent des prescriptions en matière de continuités piétonnes et cyclables.

## 8. Améliorer la couverture numérique du territoire pour favoriser son attractivité économique et résidentielle

### Constats issus du diagnostic :

Dans un contexte de transition numérique et de transformation des modes de vie et de travail, l'amélioration de la couverture numérique apparaît comme un enjeu structurant pour les territoires ruraux, afin de maintenir une attractivité résidentielle et économique.

### Explication du choix de cette orientation générale :

Pour répondre à ces enjeux, cette orientation vise à garantir un accès généralisé à une connexion numérique de qualité sur l'ensemble du territoire. Elle accompagne les évolutions des usages (télétravail, démarches administratives, services de santé à distance, etc.), tout en contribuant, à plus long terme, à la réduction des déplacements motorisés, et donc aux émissions de GES du territoire.

## 9. Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, les nuisances et les pollutions

### Constats issus du diagnostic :

Le diagnostic présente l'exposition du territoire à plusieurs types de risques, en lien étroit avec les dynamiques environnementales et industrielles locales. Les risques naturels identifiés concernent notamment les inondations par débordement de cours d'eau ou ruissellement, ainsi que les submersions marines dans les zones littorales basses, notamment sur la commune de Plouha. Ces phénomènes, déjà connus sur le territoire, sont susceptibles de s'intensifier sous l'effet du changement climatique.

Le territoire est également concerné par des risques technologiques, en particulier d'origine industrielle ou minière. Deux sites classés Seveso sont présents sur le territoire et leurs périmètres de sécurité sont traduits dans les annexes du PLUi-H via les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). La maîtrise de l'urbanisation dans ces zones sensibles est essentielle pour prévenir toute mise en danger des populations.



Enfin, l'état initial de l'environnement pointe la nécessité de mieux intégrer les risques émergents liés aux évolutions climatiques, tels que le recul du trait de côte, pour anticiper et adapter les choix d'aménagement à moyen et long terme.

Explication du choix de cette orientation générale :

Cette orientation traduit la volonté des élus de garantir un cadre de vie sain et sécurisé pour les habitants du territoire, en limitant leur exposition aux risques naturels et technologiques.

Elle se traduit par des principes clairs dans le PLUi-H : l'interdiction de construire dans les zones fortement exposées aux risques, la protection et la valorisation des espaces naturels qui jouent un rôle de régulation (zones humides, vallées, haies, etc.), et l'adaptation de l'urbanisation existante dans les secteurs sensibles. Des mesures réglementaires sont intégrées au règlement pour encadrer strictement l'urbanisation dans les périmètres de risques identifiés, qu'ils soient naturels (zones inondables, submersibles) ou technologiques (périmètres Seveso et PPRT).

Le document intègre également des orientations d'aménagement permettant de mieux gérer les eaux pluviales afin de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi réduire les risques d'inondation. Ces dispositions participent d'une logique plus globale de résilience du territoire face aux effets du dérèglement climatique.

Enfin, une attention particulière est portée à l'anticipation des risques à venir : l'exemple du recul du trait de côte à Plouha illustre cette volonté. Une étude est en cours pour mesurer ses effets. Ses résultats permettront d'adapter les politiques d'aménagement du littoral dans les années à venir, en ajustant les droits à construire et en envisageant, le cas échéant, des mesures de protection.



## Axe 4 : Promouvoir un modèle économique de proximité

### Idées générales

Cet axe traduit la stratégie économique de LAC, fondée sur la valorisation des ressources locales, la proximité et les transitions. Il s'agit d'abord de consolider les filières économiques déjà présentes sur le territoire, en leur offrant les conditions favorables à leur maintien et à leur évolution.

LAC souhaite également renforcer les synergies entre ses activités économiques, ses savoir-faire locaux et ses ressources, afin favoriser les circuits-courts et de faire émerger une économie résiliente, qui réponde aux défis sociaux et environnementaux actuels.

Enfin, cet axe repose sur l'ambition de réduire la dépendance du territoire aux pôles urbains extérieurs, en rapprochant les lieux de vie des lieux d'emploi, et en encourageant l'émergence de nouveaux secteurs économiques porteurs, tels que l'économie circulaire ou l'économie sociale et solidaire.

C'est dans cette logique que s'inscrit l'axe 4 du PADD, décliné en sept grandes orientations :

1. Soutenir une agriculture diversifiée et en cohérence avec les ressources du territoire
2. Favoriser les activités de services essentiels à la population dans les centralités
3. Garantir un équilibre commercial cohérent avec l'identité rurale du territoire
4. Garantir un développement maîtrisé des zones d'activités économiques
5. Accompagner et développer l'économie sociale et solidaire ainsi que l'économie circulaire sur le site de Coat An Doc'h (Lanrodec)
6. Développer un tourisme cohérent et adapté aux enjeux du territoire
7. Favoriser l'accueil de la population active par le maintien et le développement de l'emploi

### 1. Soutenir une agriculture diversifiée et en cohérence avec les ressources du territoire

#### Constats issus du diagnostic :

Le territoire de LAC est historiquement marqué par une activité agricole importante, qui façonne à la fois ses paysages, son économie et son identité rurale. Le diagnostic a permis d'identifier une prédominance des élevages bovins et porcins, ainsi que des cultures céréalières, dont la surface tend à s'accroître au fil du temps, pouvant entraîner une perte de diversité agricole et une homogénéisation des paysages.

Par ailleurs, un enjeu fort pour le territoire est la transmission des exploitations agricoles, indispensable pour pérenniser les activités et le renouvellement des générations.

Ces enjeux s'inscrivent dans un contexte plus large où la pression foncière liée à l'urbanisation accroît les tensions sur l'espace agricole et génère des conflits d'usage avec d'autres fonctions du territoire.

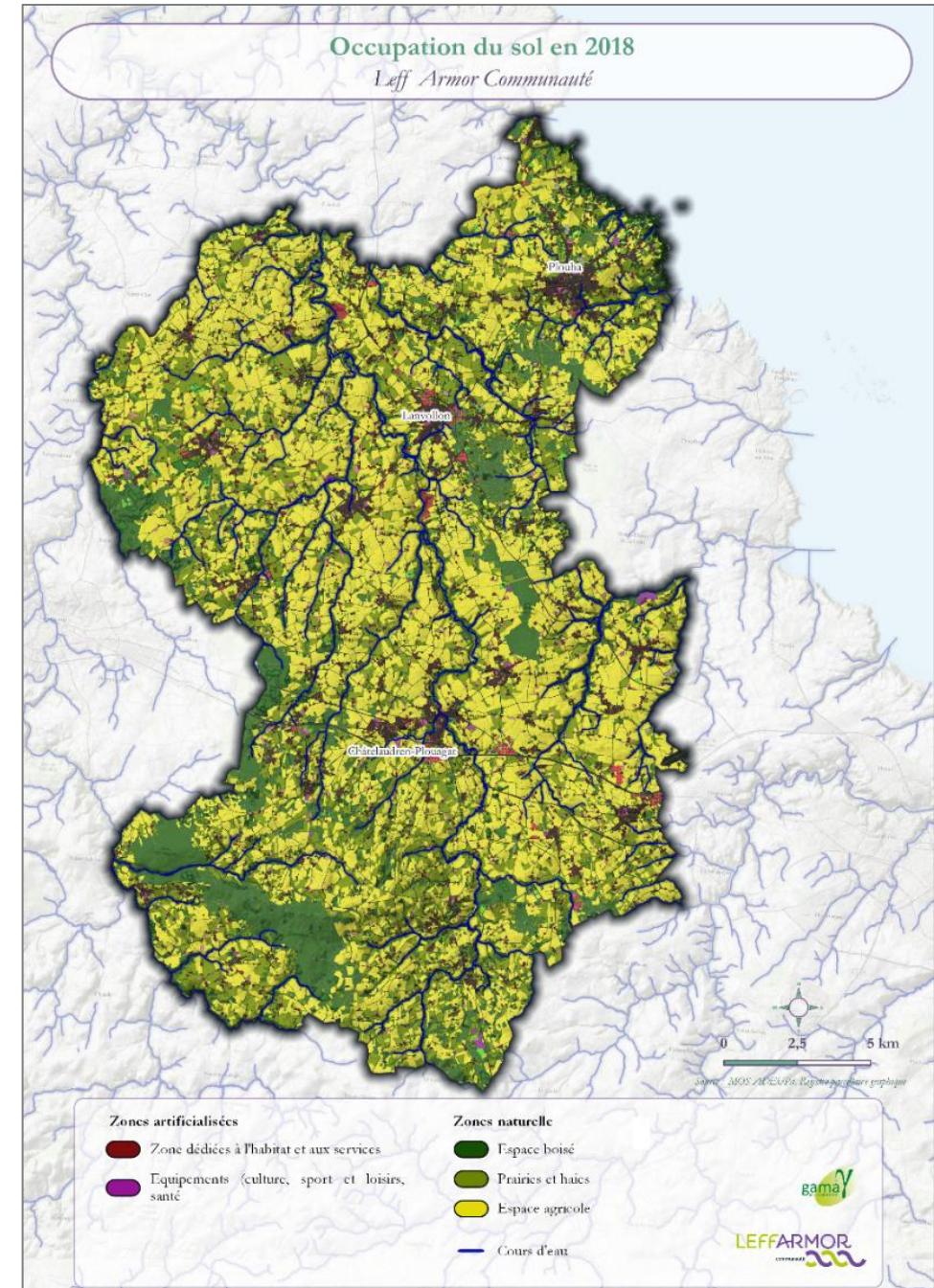
#### Explication du choix de cette orientation générale :

L'orientation retenue dans le PADD vise à faire de l'agriculture un pilier de la stratégie économique du territoire, en protégeant les espaces agricoles et en soutenant une agriculture diversifiée, mieux intégrée aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux contemporains.

Il s'agit en premier lieu de préserver la vocation nourricière du territoire, en limitant l'urbanisation dans les ENAF, et en recentrant les projets de développement au sein des enveloppes urbaines existantes.

Ce choix fort des élus répond à la volonté de garantir la fonctionnalité et la continuité des espaces agricoles, tout en limitant strictement les implantations de constructions non agricoles en zone agricole, susceptibles de générer des conflits d'usage ou de compromettre l'activité. Cette orientation est en cohérence avec les préconisations de la charte de la chambre d'agriculture des Côtes-d'Armor, et se traduit concrètement dans le règlement du PLUi-H, qui n'autorise en zone agricole que les constructions strictement liées à l'activité agricole.

En parallèle, le PLUi-H soutient activement les dynamiques de diversification agricole, en permettant dans les bâtiments d'exploitation l'accueil d'activités complémentaires telles que la vente directe, l'agritourisme, ou encore la production d'énergies renouvelables (méthanisation, panneaux photovoltaïques).



## 2. Favoriser les activités de services essentiels à la population dans les centralités

### Constats issus du diagnostic :

Cette orientation s'inscrit directement dans les conclusions du diagnostic en lien avec les axes 1, 2 et 3 du PADD. Le maintien d'une offre de services de proximité, accessible à tous, est un enjeu majeur d'attractivité des centralités.

### Explication du choix de cette orientation générale :

L'objectif est celui de conforter les centralités comme lieux privilégiés d'accueil des services essentiels à la population, afin de garantir leur vitalité et leur accessibilité. L'implantation des équipements publics, services à la personne, de santé ou encore de proximité y est prévue par le règlement. Plusieurs OAP sectorielles accompagnent également cette dynamique en programmant des emplacements spécifiques pour de futurs équipements ou services au sein des coeurs de bourgs.

Ce choix s'inscrit aussi dans une logique de réduction des mobilités contraintes et de dépendance aux grands pôles urbains extérieurs. Il permet de rapprocher les services des lieux d'habitat, en particulier pour les publics les plus fragiles, comme les personnes âgées ou à mobilité réduite. Il est également renforcé par le choix des élus de produire, dans les nouveaux projets urbains, des logements adaptés de petite taille au plus près des centralités.

Enfin, en maintenant et développant des emplois dans les secteurs du soin, de l'accueil, de la santé ou encore de l'éducation, cette orientation contribue à créer une économie de proximité, non délocalisable, tout en répondant aux besoins croissants d'une population en évolution.

## 3. Garantir un équilibre commercial cohérent avec l'identité rurale du territoire

### Constats issus du diagnostic :

Avec le déplacement progressif des commerces en périphérie, notamment

en zones d'activités économiques, cette orientation répond à des enjeux de redynamisation des centres-bourgs, en consolidant leur fonction de centralité, ainsi qu'à la volonté de rapprocher habitat, services et commerces.

### Explication du choix de cette orientation générale :

Dans la continuité des objectifs du SCoT et dans une logique de renforcement des centralités, cette orientation générale concentre les futures implantations commerciales au sein des centres-bourgs, au même titre que les services et équipements.

Le PLUi-H identifie ainsi, au plan de zonage, des périmètres de centralité dans lesquels sont priorisées les installations commerciales, notamment celles dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, correspondant aux commerces de proximité.

Pour protéger ces linéaires commerciaux stratégiques, le PLUi-H prévoit également des mesures de protection réglementaire, notamment l'interdiction de changement de destination de locaux commerciaux afin de préserver l'offre existante.

À l'inverse, en zones d'activités, des espaces commerciaux périphériques sont spécifiquement délimités pour accueillir les commerces de plus grande surface (supérieurs à 300 m<sup>2</sup>), dont l'implantation en centre-bourg inadaptée.

## 4. Garantir un développement maîtrisé des zones d'activités économiques

### Constats issus du diagnostic :

Historiquement, le développement des zones d'activités s'est appuyé sur un modèle d'aménagement peu vertueux, caractérisé par une consommation foncière importante, souvent peu optimisée.

Par ailleurs, le manque d'encadrement des activités autorisées dans ces secteurs a parfois favorisé l'installation d'activités commerciales ou de services de proximité, au détriment de leur localisation en centre-bourg, créant une concurrence directe avec les centralités.



## Explication du choix de cette orientation générale :

Cette orientation générale renforce le développement des zones d'activités économiques tout en maîtrisant strictement la consommation foncière associée. Conformément aux objectifs du SCoT et à la trajectoire ZAN, le PLUi-H priorise le renouvellement urbain économique.

Les extensions de zones d'activités sont limitées à 35 hectares sur l'ensemble du territoire, et localisées de manière stratégique :

- À proximité immédiate des infrastructures structurantes (RN12, axes ferroviaires),
- Et à l'écart des espaces urbanisés mixtes, pour prévenir les nuisances potentielles (bruit, circulation, pollution de l'air, etc.) et garantir la qualité du cadre de vie.

Les pôles majeurs de développement économique, notamment autour de Lanvollen et de la RN12, sont ainsi consolidés, dans une logique de hiérarchisation des polarités économiques.

Cette orientation détermine également un modèle d'aménagement des zones d'activités durable, optimisant l'utilisation du foncier économique déjà urbanisé ou à urbaniser, notamment à travers les règles d'implantation des constructions dans le règlement.

Par ailleurs, afin de préserver la vocation résidentielle des centralités et le cadre de vie des habitants, les zones d'activités économiques sont destinées à l'implantation d'activités incompatibles avec les fonctions urbaines classiques (habitat, commerces de proximité, services à la personne).

*Pour plus de précisions, se référer à la partie « Justifications des besoins en foncier économique » développée plus bas dans le présent document.*

## **5. Accompagner et développer l'économie sociale et solidaire ainsi que l'économie circulaire sur le site de Coat An Doc'h (Lanrodec)**

### Constats issus du diagnostic :

Le site de Coat An Doc'h, situé sur la commune de Lanrodec, constitue un espace stratégique du territoire. Il dispose aujourd'hui d'un potentiel bâti important, en partie occupé par l'EPIDE (Établissement pour l'insertion dans l'emploi), ainsi que par les services de Leff Armor communauté et les Chantiers de Leff Armor.

Bien que relativement isolé du tissu urbain dense, le site bénéficie d'une bonne accessibilité, notamment grâce à sa proximité immédiate avec la RN12, axe structurant régional qui assure une connexion rapide avec les pôles économiques de la région.

Ce positionnement géographique singulier, conjugué à la disponibilité foncière et immobilière sur site, en fait un lieu propice à l'accueil d'activités économiques alternatives, orientées vers l'innovation sociale, l'insertion professionnelle, la transition économique et environnementale.

### Explication du choix de cette orientation générale :

Dans ce contexte, les élus souhaitent valoriser pleinement les atouts de Coat An Doc'h en accompagnant le développement de projets relevant de l'économie sociale et solidaire (ESS) et de l'économie circulaire.

Le règlement du PLUi-H prévoit un zonage spécifique dédié à l'accueil d'activités économiques sur cette zone, confirmant ainsi la vocation du site à se développer dans cette direction. Par ailleurs, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoit la structuration et la requalification du site, dans une perspective durable.

L'objectif est de faire de Coat An Doc'h un véritable pôle d'innovation sociale tout en préservant le cadre paysager et l'ambiance particulière du site, favorable à l'émergence de projets expérimentaux.

La volonté des élus est également de stimuler les dynamiques de formation et d'insertion professionnelle sur ce site, où les filières économiques locales



pourront se développer dans un cadre qualitatif, respectueux de l'environnement, et favorable à la création d'activités circulaires et inclusives.

## 6. Développer un tourisme cohérent et adapté aux enjeux du territoire

### Constats issus du diagnostic :

Le cadre naturel de Leff Armor communauté offre un potentiel important pour un tourisme de pleine nature : randonnées pédestres et cyclables, activités nautiques, découverte du patrimoine rural ou encore écotourisme. Ce type de tourisme, déjà présent à l'échelle locale, correspond à une demande croissante pour des pratiques douces et respectueuses de l'environnement.

### Explication du choix de cette orientation générale :

Par cette orientation, les élus font du tourisme un levier de développement économique durable, cohérent avec les atouts et les spécificités territoriales. Il s'agit d'un tourisme ancré dans les ressources locales, basé sur les activités de plein air, le patrimoine naturel et culturel, et une offre à taille humaine.

Notamment, la délimitation de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au plan de zonage du PLUi-H permet de localiser de manière maîtrisée les équipements ou hébergements touristiques dans les zones naturelles et agricoles, en veillant à leur compatibilité avec les paysagers et environnementaux.

Le règlement du PLUi-H prévoit également l'identification et la protection du patrimoine bâti d'intérêt local, renforçant ainsi l'attractivité touristique tout en valorisant l'identité architecturale et culturelle du territoire.

## 7. Favoriser l'accueil de la population active par le maintien et le développement de l'emploi

### Constats issus du diagnostic :

Leff Armor communauté étant marqué par un vieillissement progressif de sa population, le maintien de la vitalité économique et sociale du territoire

dépend de sa capacité à attirer et retenir une population active, en particulier les jeunes ménages et les actifs en emploi.

Or, cette dynamique est fortement liée à la présence d'emplois sur le territoire, mais aussi à l'offre de services de proximité et à la capacité d'accueil des équipements dans les centralités.

### Explication du choix de cette orientation générale :

Les élus font de l'accueil et du maintien de la population active un objectif prioritaire pour consolider les dynamiques locales. Cela passe par une action volontariste en faveur du développement de l'emploi, portée à la fois par une stratégie d'aménagement économique ambitieuse et par le renforcement des services de proximité dans les centralités rurales.

Pour cela, le plan de zonage du PLUi-H prévoit le renforcement et l'extension maîtrisée de certaines zones d'activités, afin d'accueillir de nouvelles entreprises. Ces espaces font l'objet d'OAP spécifiques, qui précisent notamment les typologies d'activités souhaitées.

Parallèlement, le plan de zonage et d'autres OAP prévoient la création ou l'amélioration d'équipements et de services à la population dans les bourgs, répondant ainsi aux besoins du quotidien des actifs et participant à l'amélioration du cadre de vie.



# Justifications des dynamiques démographiques projetées

## Constats issus du diagnostic :

Les analyses du diagnostic indiquent une recomposition notable des populations du territoire avec :

- Une croissance démographique modérée sur la période récente, avec taux d'évolution annuel moyen de la population de +0,33 % en moyenne par an entre 2014 et 2020.
- Des populations qui se concentrent dans les 3 pôles urbains principaux du territoire : Plouha, Châtelaudren-Plouagat et Lanvollon et des augmentations de populations qui se font aujourd'hui essentiellement sur des communes périphériques aux pôles principaux, ou le long des axes routiers majeurs. A l'inverse, la population baisse sur des communes rurales éloignées des pôles.
- Un territoire principalement attractif pour les ménages âgés entre 25 – 39 ans et 60 – 64 ans.
- Une dynamique forte de vieillissement de la population, qui va se renforcer dans les années à venir. Près d'un tiers de la population a plus de 60 ans aujourd'hui et les personnes de plus de 75 ans et de plus 85 ans, vont fortement augmenter d'ici à 2045.
- Le solde naturel est négatif depuis l'inversion des courbes en 2015, avec des décès supérieurs aux naissances. C'est le solde migratoire qui est le moteur de la croissance démographique réelle du territoire, venant compenser le déficit lié au solde naturel.
- Un desserrement des ménages qui se poursuit et impose à nombre d'habitants égal, un besoin toujours plus important en logements. En moyenne, leur composition était de 3,02 personnes en 1968 contre 2,27 en 2019, avec près de 68% des ménages composés d'une ou deux personnes. Les ménages familiaux demeurent importants mais ne sont pas majoritaires et les familles monoparentales augmentent notablement.

## Explication du choix de cette orientation générale :

Leff Armor Communauté souhaite préserver ses caractéristiques rurales en augmentant de manière mesurée sa population. L'intercommunalité entend maintenir la croissance démographique observée sur la période récente avec une projection d'augmentation de **+0,30 % en moyenne par an** de sa population jusqu'à 2035.

Ce niveau de croissance constitue un choix politique affirmé des élus communautaires, qui ont fait le choix de maintenir et consolider la dynamique démographique actuellement observée. (**+0,33% en moyenne par an entre 2014 et 2020**) et le scenario haut des projections Omphale proposées par l'Insee à l'échelle du Pays de Guingamp (**+0,23% en moyenne par an entre 2020 et 2045**). Au vu de ces données, ce scénario, bien que volontaire, reste réaliste au regard des dynamiques territoriales et de l'attractivité résidentielle actuelle.

L'évaluation obligatoire du PLUIH à 6 ans, permettra de vérifier que cette ambition démographique se réalise ou s'il sera nécessaire de la réajuster dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme (révision).

## Par rapport au PLUi-H de 2021 :

Dans la version 2021 du PLUIH, les objectifs de croissance démographique du territoire était de **+0,90 % en moyenne par an**, supérieur à l'ambition démographique inscrite dans le SCoT en vigueur (**+0,60 % en moyenne par an**). Le SCoT du Pays de Guingamp approuvé en 2020, a déterminé ses projections démographiques à partir du millésime d'Omphale 2017, dont les tendances étaient plus favorables. L'objectif du PLUIH de 2021 est très ambitieux, décorrélé des données observées sur la période récente et des dernières projections de l'INSEE disponibles.

Dans la version révisée du PLUi-H, cet objectif est divisé par 3, pour se rapprocher au plus près des dynamiques réelles d'évolution des populations, tout en conservant une ambition politique affirmée d'accueil de nouveaux habitants.

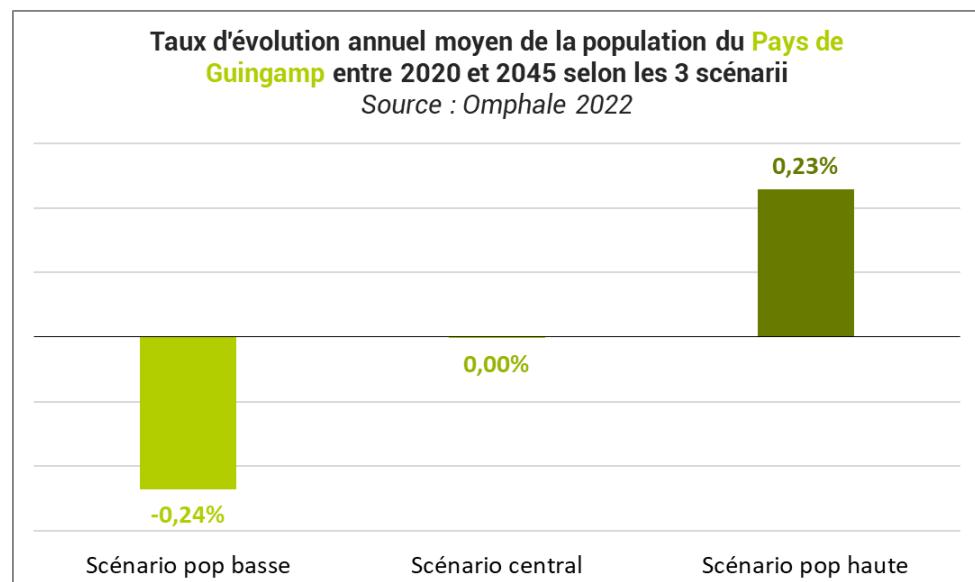
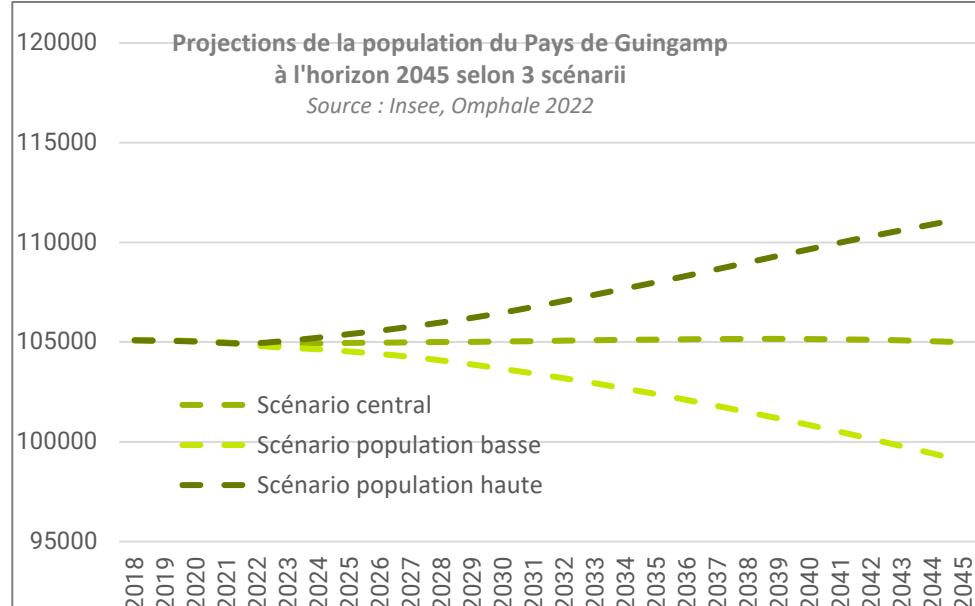
## Focus sur l'outil Omphale 2022 :

Omphale ne constitue pas une vérité absolue, mais une aide à la décision pour les élus, en déterminant à l'avance les caractéristiques de la population de Leff Armor communauté en 2045.

L'intérêt de cet outil est de proposer une vision à long terme des dynamiques démographiques. Il offre une base pour choisir une ambition démographique cohérente. Au fil des années, lors de la mise en œuvre du PLUIH, il sera tout à fait possible de constater des différences entre la projection proposée par Omphale et les évolutions démographiques réelles constatées.

Le modèle Omphale est construit selon des hypothèses d'évolutions de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations. Il permet de réaliser des projections uniquement sur des territoires de plus de 50 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de Leff Armor Communauté. Les données présentées ici ont donc été exploitées à l'échelle du Pays de Guingamp.

Le choix a été fait d'observer les données à l'horizon 2045, soit un horizon temporel plus lointain que celui du PLUIH (2035), afin de disposer de tendances d'évolution de la démographie lissées dans le temps.



Les projections prévoient un vieillissement mécanique et notable de la population à 2045 :

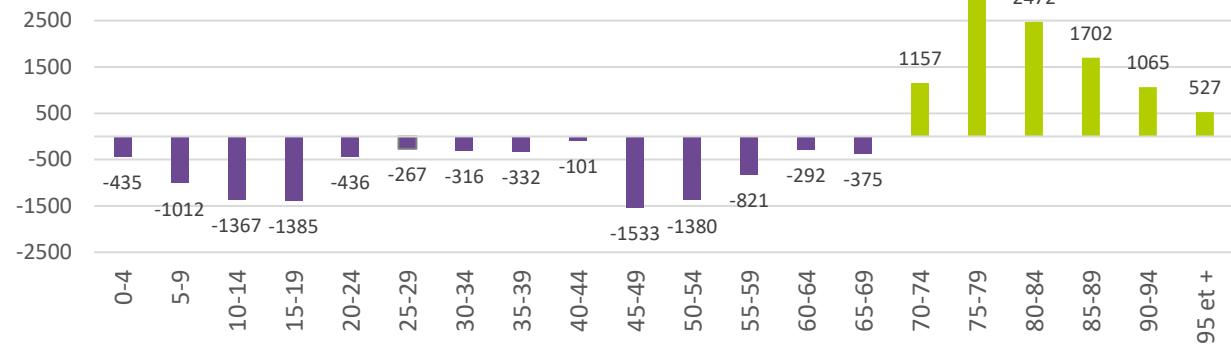
- Une forte hausse du nombre des personnes de plus de 75 ans,
- Une légère diminution du nombre de "jeunes seniors",
- Une baisse du nombre de jeunes et de personnes en âge d'être actives.

Dans ces projections INSEE, les décès resteront supérieurs aux naissances. Le solde naturel sera négatif et la croissance du Pays sera donc ralentie.

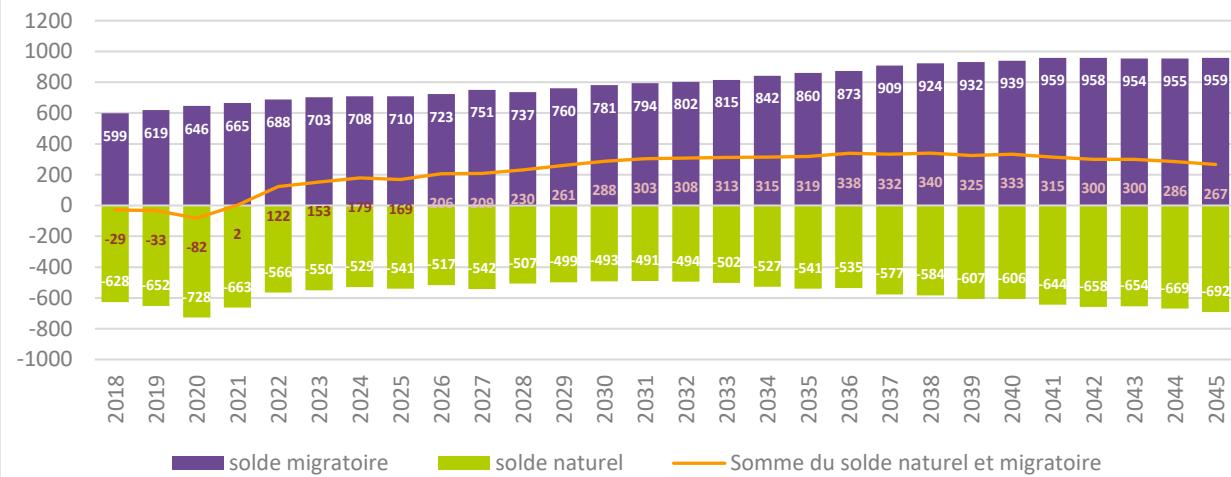
Comme actuellement, c'est le solde migratoire qui permettra au territoire du Pays de Guingamp de compenser le solde naturel et de maintenir la croissance de la population.

À 2045, le graphique à droite indique un solde naturel de plus en plus négatif dans le scénario haut des projections Omphale 2022. Le solde migratoire devra être de plus en plus élevé pour compenser le solde naturel et permettre d'atteindre l'ambition fixée par les élus de +0,30% d'augmentation en moyenne par an de la population à l'échelle de Leff Armor communauté.

Evolution des projections de population par classes d'âge entre 2020 et 2045 à l'échelle du Pays de Guingamp. Source : INSEE, Omphale 2022- scenario central



Évolution des soldes naturels et migratoires dans le Pays de Guingamp selon le scénario haut. Source : Insee, Omphale 2022



# Justifications des objectifs de volume de logements à produire

## Constats issus du diagnostic :

La production de logements doit répondre aux besoins des populations déjà présentes sur le territoire de LAC, et garantir des conditions d'accueil optimales aux nouvelles populations.

Comme le montre le diagnostic sur la démographie et l'habitat, les besoins des habitants actuels ou futurs en matière de logements sont en fortes évolutions. Il est nécessaire d'en adapter l'offre en volume, en typologie, en localisation, en statut d'occupation et en gamme de prix. Il faut en effet proposer des coûts d'acquisition ou de location adaptés à tous les revenus, dans un contexte de pouvoirs d'achat contraint des ménages.

Le parc de logement est actuellement très homogène, pas suffisamment diversifié :

- Une part importante de résidences principales (79% du parc) et une part significative de résidences secondaires (13% du parc), en particulier à Plouha (25% du parc de la commune). En revanche, la vacance des logements est modérée avec 9% du parc, dont 3,8% de logements vacants depuis plus de deux ans.
- Un parc très largement tourné vers les logements individuels (93% de maisons) et avec très peu de logements collectifs concentrés à Châtelaudren-Plouagat et à Plouha.
- Un parc principalement occupé par des propriétaires de leur logement (75% des résidences principales). Les logements locatifs sont peu représentés avec une offre locative sociale réduite (356 logements) sur laquelle la tension a tendance à s'accentuer.
- L'âge du parc est marqué par une part importante de logements, construits après les années 2000 (21% du parc), mais également une part élevée des logements anciens, construits avant 1946 (45% du parc).

Par ailleurs, il est nécessaire de faire correspondre la typologie des logements à des ménages de plus en plus petits et vieillissants, ainsi qu'à l'arrivée dans une moindre proportion de familles avec enfants :

- La typologie du parc est majoritairement composée de grands logements T4 et T5+ (80%), en une sous-occupation au regard de la composition des ménages, majoritairement composée d'une ou de deux personnes (68%).
- Les logements sont habités par une part importante de personnes âgées, avec un tiers des habitants qui ont 60 ans et plus.
- Parmi les nouveaux arrivants, la moitié provient de l'extérieur du territoire intercommunal. Un territoire attractif pour les familles avec enfants en bas âge et les jeunes retraités.

## Explication du choix de cette orientation générale :

Les objectifs de production de logements correspondent à un axe fort et essentiel du projet de PLUi-H, ils sont calculés sur la base de plusieurs hypothèses :

- L'ambition de croissance démographique définie par les élus
- L'estimation de l'évolution de la taille moyenne des ménages
- Le renouvellement annuel du parc de logements par référence au parc existant en 2020
- L'évolution de la vacance
- Le taux de résidences secondaires

Au regard de ces hypothèses, l'objectif de production de logements décidé par les élus est de 1500 entre 2025 et 2035, soit 150 logements en moyenne par an sur une période de 10 ans. Le calcul de ce volume de logement a été réalisé selon la méthode suivante :

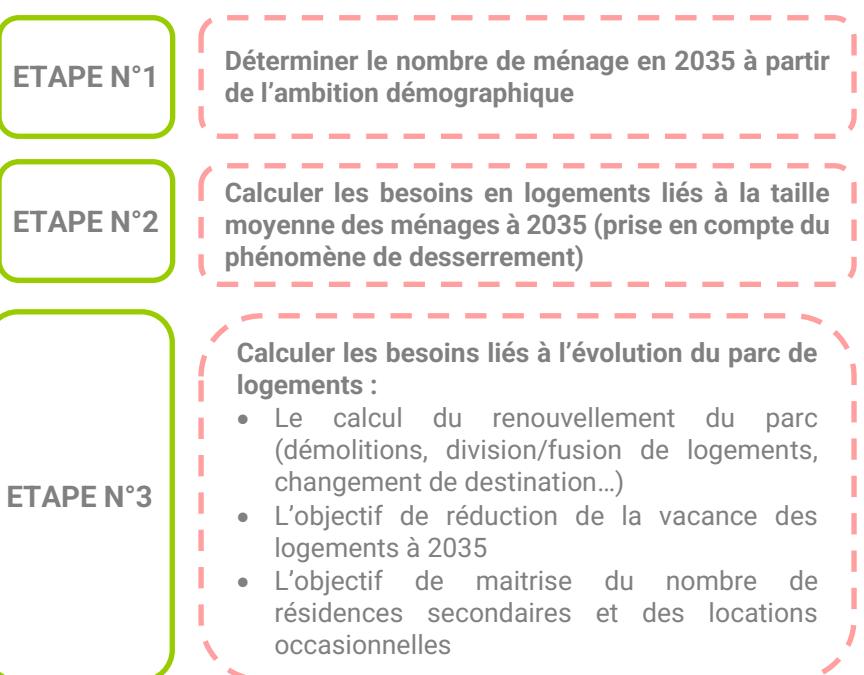


TABLEAU DE SYNTHESE DES HYPOTHÈSES PERMETTANT DE CALCULER LE BESOIN EN LOGEMENT			
<b>ETAPE N°1</b>	Évolution démographique annuelle entre 2020 et 2035 (population des ménages)	<b>+0,30%</b>	Hypothèse : Poursuite des dynamiques observées sur la période récente (+0,33%) et prise en compte du scénario haut des projections Omphale 2022 de l'INSEE à l'échelle du Pays de Guingamp (+0,23%).  Au sein du pays, Leff Armor communauté à une dynamique démographique supérieure à celle de Guingamp Païpol Agglomération. L'objectif de croissance démographique choisi est donc supérieur à la moyenne du pays
<b>ETAPE N°2</b>	Taille moyenne des ménages en 2035	<b>2,12</b>	Hypothèse : Poursuite du rythme de baisse observé entre 2015 et 2021.
<b>ETAPE N°3</b>	Renouvellement annuel du parc de logements par référence au parc de 2020	<b>-0,07%</b>	Hypothèse : Maintien du taux de renouvellement du parc observé sur la période 2013-2022
	Taux de logements vacants en 2035 en %	<b>8%</b>	Hypothèse : réduction d'un point la vacance de 9% à 8 %, grâce uniquement à la vacance structurelle
	Taux de résidences secondaires en 2035 en %	<b>15,40%</b>	Hypothèse : Maintien du taux actuel et donc une hausse contenue des nouvelles résidences secondaires par rapport à 2022

## Etape 1 : Estimer la population des ménages en 2035 à partir de l'ambition démographique choisie par les élus

Pour connaître la population des ménages de Leff Armor Communauté en 2035, on applique l'hypothèse de croissance de la population retenue (+0,30 %) à la population des ménages connue aujourd'hui. En 2022, la population des ménages était estimée à 32 666 personnes d'après les fichiers fonciers.

Cette estimation est réalisée en multipliant le nombre de résidences principales par la taille moyenne des ménages pour l'ensemble du territoire.

En appliquant un taux de croissance démographique annuel de +0,30 %, la population des ménages est estimée à **33 963 individus en 2035**.

POPULATION DE MENAGES EN 2035			
2022 (Estimation à partir des fichier foncier)	2035 (Hypothèse à partir de la donnée 2022)	Variation	Coefficient
32 666	33 963	+ 1297	+ 0,30 %

## Etape 2 : Estimer la taille moyenne des ménages à 2035 (prise en compte du phénomène de desserrement)

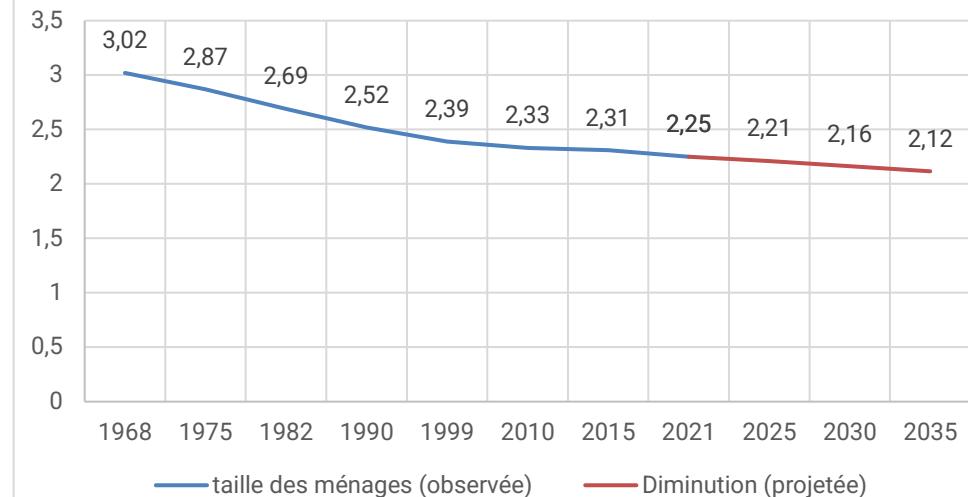
Une fois l'ambition démographique choisie et donc la population des ménages de 2035 connue, il faut ensuite estimer le nombre de ménages que cette population va représenter. A noter que c'est bien le nombre de ménages et non pas le nombre d'habitants, qui conditionne les besoins en logements. Pour cela il faut estimer une taille moyenne des ménages. Cette taille moyenne dépend à la fois de l'évolution des comportements de cohabitation et de l'évolution de la structure par âge de la population (vieillissement).

**L'évolution de la taille moyenne des ménages à 2035** a été mesurée selon les dynamiques observées entre 2015 et 2021. Cette période de référence correspond à une période d'accélération de la diminution de la taille des

ménages, plus rapide qu'auparavant, en lien avec le vieillissement de la population.

Entre 2015 et 2021, la taille des ménages a diminué en moyenne de - 0,44% par an, passant de 2,31 à 2,25 personnes par ménage. En projetant ce même rythme de diminution sur 15 ans, la taille moyenne des ménages aboutit à **2,12 en 2035**.

Projections de l'évolution de la taille moyenne des ménages à Leff Armor Communauté : prolongement du rythme de baisse observé entre 2015 et 2021



Dans les prochaines années il est aisément d'imaginer que le phénomène de desserrement des ménages sera amené à se poursuivre au même rythme que celui observé sur la période récente, pour plusieurs raisons :

- Le vieillissement de la population va s'accélérer et les personnes âgées seront moins nombreuses à vivre à deux
- La décohabitation des jeunes (20-34 ans) va se poursuivre ;
- La cohabitation intergénérationnelle devrait être moins fréquente

En appliquant cette taille moyenne de 2.12 personnes par ménage à l'hypothèse de population des ménages en 2035, le territoire devra disposer de 16 020 résidences principales pour loger l'ensemble des ménages, soit une augmentation de **1 566 logements**.

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TAILLE DE MENAGE			
	En 2022	Hypothèse en 2035	Variation
Population des ménages	32 666	33 963	+ 1297
Taille moyenne des ménages	2,26	2,12	
Nombre de résidences principales	14 454	16 020	+ 1 566

Par ailleurs, si le territoire maintenait la population de ses ménages de manière constante entre 2022 et 2035, elle devrait produire des logements pour répondre aux besoins liés uniquement au desserrement des ménages.

CALCUL DES BESOINS LIES UNIQUEMENT AU DESSEREMENT DES MENAGES		
	En 2022	En 2035
Population des ménages	32 666	32 666
Nombre de ménages	2,26	2,12
Taille moyenne de la population par ménages	14 454	15 408
Différence		+ 954

Le calcul du besoin en résidences principales strictement nécessaire au desserrement de la population des ménages préexistante à la mise en œuvre du PLUi-H est donc de : **15 409 - 14 454 = 955 logements** nécessaires pour répondre aux besoins de la population actuelle.

### Etape 3 : Calculer les besoins liés à l'évolution du parc de logements

**Le calcul du renouvellement du parc de logements** est un solde entre les logements détruits et les logements créés :

- La destruction de logements correspond à la démolition d'un bâtiment dont la destination était le logement, à un changement de destination d'un logement pour devenir par exemple un commerce ou

une activité de service, ou à deux logements qui fusionnent pour en devenir qu'un seul.

- La création de logements correspond à un changement de destination, par exemple un commerce ou une activité de service qui devient un logement, ou un logement qui se divise en deux logements.

Pour effectuer cette mesure, il faut comparer l'évolution du parc de logements du territoire et le nombre de logements neufs dont les travaux ont déjà commencé après l'obtention d'un permis de construire. La différence entre ces deux sources de données permet de calculer le renouvellement du parc de logement.

A noter que l'estimation des logements livrés se base sur les logements autorisés auxquels on applique une réduction estimative de 10% lié à l'annulation théorique de permis de construire, c'est-à-dire les permis de construire autorisés, mais que les porteurs de projet n'ont finalement pas réellement mis en œuvre.

Entre 2013 et 2022, le parc global de logement a évolué de 1 306 unités. En parallèle, le nombre estimatif de logements dont le chantier a débuté est de 1 197 logements. La différence de ces deux valeurs est de 109 logements. Cela signifie qu'au sein même du parc de logements, sans nouvelle construction, 109 nouveaux logements se sont créés par division de logements existants ou par changement de destination, soit un rythme annuel moyen de 12 logements par an.

Pour obtenir un taux de renouvellement du parc, il faut à présent calculer le ratio de ce nombre de logements issus du renouvellement sur le parc existant en 2013. Cela donne un taux de renouvellement de 0,6 % du parc sur la période 2013-2022, soit un taux de renouvellement annuel de 0,07%.

CALCUL DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS (Source Sitadel et fichiers fonciers)	
Le parc global de logement en 2013	17 276
Le parc global de logement en 2022	18 582
Différence du parc de logement entre 2013 et 2022	+ 1 306
Logement neufs ayant obtenu un permis de construire entre 2013 et 2022	+ 1 197

Différence entre l'augmentation du parc de logements et le nombre de permis de construire	+ 109 $1\ 306 - 1\ 197 = 109$
Taux de renouvellement du parc	0,6 % $(109*100) / 17\ 276 = 0,6$
Taux annuel moyen de renouvellement du parc	0,07 % $0,6 / (2022-2013) = 0,07$
Renouvellement du parc en moyenne par an en nombre de logement	13 $((0,07*100) * 18\ 582) = 13$
Prolongement du taux de renouvellement du parc existant sur la période 2022 – 2035	<b>+ 169</b> $13*(2035-2022) = 169$

Ce taux de renouvellement du parc observé sur la période 2013 – 2022 est prolongé en intégrant la période à venir du PLUiH 2022-2035, considérant que les dynamiques de rénovation et de réhabilitation vont se poursuivre dans les prochaines années. Pour la période 2022-2035, cela donne un volume de **169 logements** qui seront créés « d'eux-mêmes » au sein du parc de logements.

## L'objectif de réduction de la vacance des logements à 2035

La vacance globale se décompose en deux ensembles :

- La vacance frictionnelle ou conjoncturelle, correspond au temps nécessaire pour effectuer des travaux, une vente ou une relocation du logement. Les logements sont inoccupés provisoirement, généralement moins d'un an.
- La vacance structurelle, correspondant à des biens immobiliers vacants pendant une plus longue durée (plus de 2 ans), pesant plus sur le marché immobilier en diminuant l'offre disponible.

Pour indication un taux de vacance dit « normal » permettant d'assurer la fluidité du marché se situe autour de 7%, pour un territoire.

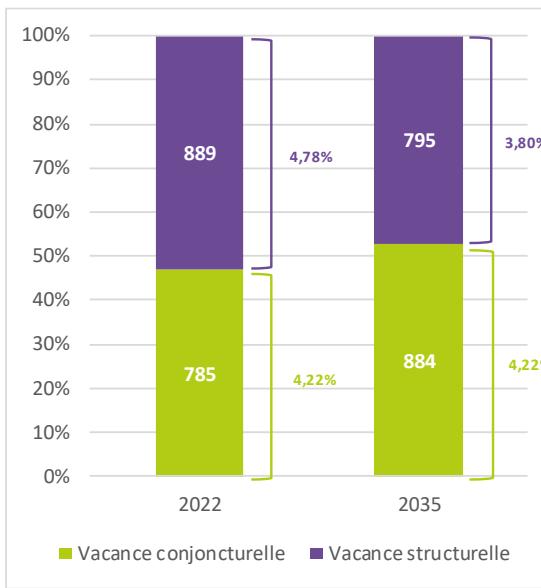
Les élus ont décidé de se fixer comme objectif dans le temps du PLUiH, une diminution d'un point de la vacance globale, passant de 9% en 2022 à 8% en 2035, en se concentrant uniquement sur la vacance structurelle.

C'est bien sur cette vacance de longue durée, que le territoire doit concentrer ses efforts. L'objectif est de passer de 4,78 % en 2022 à 3,80 % en 2035, soit une diminution d'un point et la remise sur le marché immobilier de 94 logements. Cette diminution de la vacance structurelle sera possible en grande partie grâce aux actions de l'OPAH-RU multisites 2025-2030 sur les centres-villes de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollen et Plouha.

A noter, que la vacance frictionnelle ou conjoncturelle augmentera entre 2022 et 2035, en proportion de l'augmentation du parc de logement à 2035 avec un objectif de maintien du taux à 4,22%.

La différence entre l'augmentation de la vacance frictionnelle (+98 logements vacants supplémentaires) et la réduction de la vacance structurelle (-94 logements vacants en moins) abouti à un maintien du nombre de logements vacants sur le territoire (+4 logements vacants supplémentaires), sur un parc total de logement en augmentation (+ 2 332 logements).

VACANCE DES LOGEMENTS (Source fichiers fonciers 2022)			
	En 2022	Hypothèse en 2035	Variation
<b>Parc total</b>	18 582	20 914	2 332
<b>Taux de vacance global</b>	9,01%	8,02%	- 1 point
<b>Nombre global de logements vacants</b>	1 674	1 678	+4
<b>Dont</b> Taux de vacance frictionnelle	4,22%	4,22%	=
<b>Dont</b> Nombre logements liés à la vacance frictionnelle	785	884	+ 98
<b>Dont</b> Taux de vacance structurelle	4,78%	3,80%	- 1 point
<b>Dont</b> Nombre logements vacants structurels	889	795	- 94



Estimation de l'évolution de la vacance entre 2022 et 2035.

EVOLUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES ET DES LOCATIONS OCCASIONNELLES		
	En 2022	En 2035
Nombre total de logements	18 582	20 914
Maintien du taux	15,40	15,40
Nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels	2 861	3 220
Evolution du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels entre 2022 et 2035		+ 360

## L'objectif de maîtrise du nombre de résidences secondaires et des locations occasionnelles

L'objectif décidé par les élus dans le PLUi-H est de maintenir le taux de résidences secondaires et de locations saisonnières à 15,40%. Avec l'augmentation globale du parc de logements, cela veut dire que de nouvelles résidences secondaires seront produites sur le territoire, tout en conservant cette même proportion.

La différence du volume potentiel de résidences secondaires et de locations saisonnières en 2035 avec le volume de 2022 permet d'obtenir un volume de 360 logements supplémentaires.

Cela signifie qu'il faudra produire 360 logements supplémentaires pour compenser l'augmentation de ces types de logements.

## Synthèse des besoins en logements

Le besoin en logement est égal à la somme du besoin en logements pour maintenir la population en place (point mort) et du besoin en logements pour accueillir la nouvelle population

### LE POINT MORT 2022 -2035

#### Le point mort doit

- Répondre aux besoins liés à l'évolution de la taille des ménages
- Tenir compte de l'évolution du parc existant : renouvellement du parc, vacance, résidences secondaires

Desserrement  
des ménages  
+ 954

Renouvellement  
du parc  
-169

Résidences  
Secondaires  
+ 360

Vacance  
+ 4

Point mort = +1149

### LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

- Liée au solde naturel
- Liée au solde migratoire

Besoins de logements au regard de la croissance démographique =  
+ 612

Besoin global = 1 761 logements à produire entre 2022 et 2035 (13 ans) :

- Soit 135 logements / an en moyenne.
- Rapporté à la période du PLUiH 2025 - 2035 (10 ans), le besoin est de **1 356 logements** à produire, en déduisant les années 2022,2023 et 2024 ( $1753 - 405 = 1356$ ).

Le besoin en logements est donc estimé à 1356 logements entre 2025-2035.

Sur la base de cette analyse, les élus ont fait le choix de fixer un potentiel de 1 500 logements dans le cadre du PLUiH, pour la période 2025-2035. Cette estimation s'appuie sur les dynamiques observées, en particulier le solde migratoire positif et le rythme de production de logements sur les dernières années.

1300 logements sont prévus en production neuve (en renouvellement urbain et en extension) et 200 logements seraient issus du renouvellement du parc. Ce choix de majorer le besoin en logements répond à plusieurs objectifs. D'une part, il s'agit de mieux anticiper les besoins réels du territoire, en tenant compte de la pression démographique actuelle et à venir, ainsi que de la volonté des élus de favoriser l'attractivité résidentielle du territoire. D'autre part, il permet de répondre aux objectifs ambitieux fixés par le SCoT, qui impose que 60 % de la production de logements soit réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines, favorisant ainsi les opérations de densification, de renouvellement urbain et d'optimisation du tissu bâti existant.

BESOINS EN LOGEMENTS		EN MOYENNE PAR AN	2025 -2035 (10 ANS PLUIH)
NOUVEAUX LOGEMENTS		150	1 500
Dont	PRODUCTION NEUVE	130	1 300
Dont	LOGEMENTS ISSUS DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS	20	200

Un suivi annuel de la production de logements sera assuré par l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier. En fonction des évolutions constatées, le potentiel de logements programmés pourra être réévalué afin de garantir son adéquation avec les besoins réels.

## Par rapport au PLUi-H de 2021

Dans la version précédente du PLUi-H, les objectifs des besoins en logements étaient estimés à + ou - 200 logements par an à l'horizon 2030, soit 2000 logements à produire sur dix ans (2020 -2030).

Le calcul des besoins en logements révisé est diminué de 25%, une diminution notable en corrélation avec le nouvel objectif de croissance démographique à + 0,30 % et les nouvelles hypothèses d'évolution des populations des ménages, en particulier un desserrement plus marqué.



## L'estimation des besoins en logements dans le PADD au regard de l'armature territoriale

Afin de répondre aux dynamiques démographiques de Leff Armor Communauté à l'horizon 2035, l'objectif total de nouveaux logements sur le territoire est estimé à 1500 logements/an sur 10 ans pour la période comprise entre septembre 2025 et septembre 2035. Cet objectif se décompose par la production neuves de 1300 logements et l'estimation 200 logements issus du renouvellement du parc existants, étant la différence entre la création et la destruction de logements.

L'objectif de logements est réparti sur le territoire en fonction de l'armature territoriale :

REPARTITION DE L'OBJECTIF DE NOUVEAUX LOGEMENTS PAR STRATE DE L'ARMATURE							
Répartition par strate		Objectif de nouveaux logements 2025 - 2035		Objectif pour la production neuves 2025 - 2035		Estimation du renouvellement du parc 2025 - 2035	
Communes pôles et associées	55 %	825	83/an	715	72/an	110	11/an
Bourgs de services	20%	300	30/an	260	26/an	40	4/an
Communes rurales	25%	375	37/an	325	32/an	50	5/an
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>1500</b>	<b>150/a n</b>	<b>1300</b>	<b>130/a n</b>	<b>200</b>	<b>20/an</b>

Promouvoir le renouvellement urbain est un choix affirmé pour le développement du territoire, afin de conforter l'armature territoriale et garantir le dynamisme des centralités.

Le PLUi-H fixe un objectif de 60% des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines, comprenant la production neuve et le renouvellement du parc.

Cet objectif est cohérent avec les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, dans lequel il est précisé pour Leff Armor communauté :

- 45 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine pour la décennie 2021-2031
- 75 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine pour la décennie 2031-2041
- Soit une moyenne de 60% rapportée à 20 ans.  $((0,45 + 0,75) / 2)$

Cette répartition se fait ainsi selon l'armature territoriale :

REPARTITION DE LA PRODUCTION NEUVE AU SEIN OU EN DEHORS DES ENVELOPPES URBAINES				
Répartition par strate	Objectif de nouveaux logements 2025 - 2035		60% au sein des enveloppes urbaines	40 % en dehors des enveloppes urbaines
Communes pôles et associées	55 %	715	429	286
Bourgs de services	20%	260	156	104
Communes rurales	25%	325	195	130
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>1300</b>	<b>780</b>	<b>520</b>

# Justifications des besoins en foncier économique

## Eléments de cadrage du SCoT :

Le SCoT porte comme orientation forte la promotion d'une offre foncière attractive pour le développement économique. Dans son diagnostic, il met en évidence un manque de grandes surfaces foncières disponibles d'un seul tenant dans les zones les plus stratégiques, en particulier à proximité de la RN12.

Pour remédier à cette situation, le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux d'identifier et de définir les potentiels de développement des zones d'activités les plus importantes, en s'appuyant sur des critères de qualité tels que l'emplacement, la connectivité aux réseaux routiers, ou encore l'accès au haut débit.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT structure ainsi les espaces économiques en trois catégories distinctes :

- Les zones d'activités économiques majeures, jouant un rôle important dans l'attractivité économique du territoire et ayant un rayonnement dépassant les frontières du Pays, qui comportent :
  - La Braguette – Les quatre voies, Plélo
  - Fournello – Radenier – Kertédevant – Kérabel, Châtelaudren-Plouagat
  - La Barricade, Plerneuf
- Les zones d'activités intermédiaires, ayant une importance forte à l'échelle des EPCI, qui comportent :
  - Les Fontaines – Ponlô, Lanvollon / Pléguien
  - Kercadiou – Saint-Hubert, Lanvollon
  - Les Isles, Plouvara
  - Kermabon, Saint-Jean-Kerdaniel / Lanrodec

- Grand Etang, Plouha
- Le Rochou, Tressignaux
- Coat An Doc'h, Lanrodec

- Les zones d'activités de proximité, répondant notamment aux besoins d'accueil des entreprises et artisans des communes du maillage rural, dont font partie :

- La Califournie, Lannebert
- Keribot, Goudelin
- La Rotonde, Pommerit-le-Vicomte
- Cor Porjou, Le Merzer

Le SCoT exige des documents d'urbanisme locaux qu'ils respectent cette organisation et ne permet pas la création de nouvelles zones d'activités sur le territoire de Leff Armor communauté, compte tenu de l'efficacité du maillage économique actuel.

En outre, le SCoT souligne deux enjeux spécifiques à Leff Armor Communauté :

- Des réserves foncières moins importantes pour le développement économique comparativement aux autres collectivités du Pays de Guingamp ;
- La nécessité d'améliorer l'attractivité des espaces économiques existants.

## Constats issus du diagnostic :

- Organisation et répartition des zones d'activités économiques

Les zones d'activités de Leff Armor Communauté se structurent autour de deux pôles principaux :

- Pôle sud : Situé le long de la RN12, de Saint-Jean-Kerdaniel à Plerneuf, il représente 74 % du foncier économique communautaire.
- Pôle nord : Centré autour du bassin de vie de Lanvollon, il regroupe un réseau de zones plus petites, avec une capillarité plus fine.

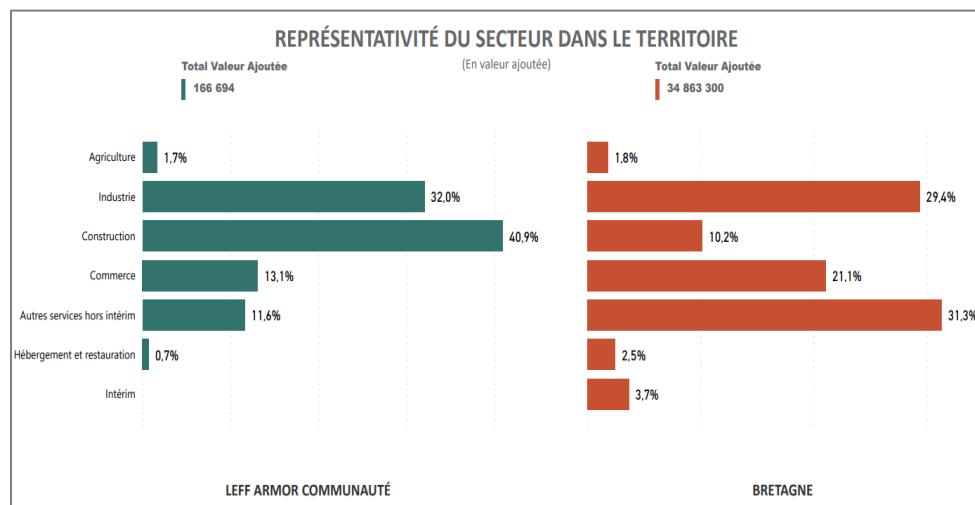


- Spécificités de l'emploi sur le territoire

Leff Armor Communauté se distingue par une forte proportion d'emplois dans des secteurs productifs :

- Construction : 15,3 % des emplois salariés (contre 7,5 % à l'échelle départementale et 6,8 % à l'échelle régionale).
- Industrie : 16 % des emplois salariés (contre 13,2 % au niveau départemental et 13,4 % au niveau régional).

Ces deux secteurs représentent ensemble un tiers des emplois du territoire, ce qui illustre le caractère « productif » de Leff Armor Communauté. Ce profil génère une demande accrue et des besoins spécifiques (taille des parcelles, connexion aux infrastructures, ...) en foncier économique pour soutenir leur développement dans des zones adaptées.

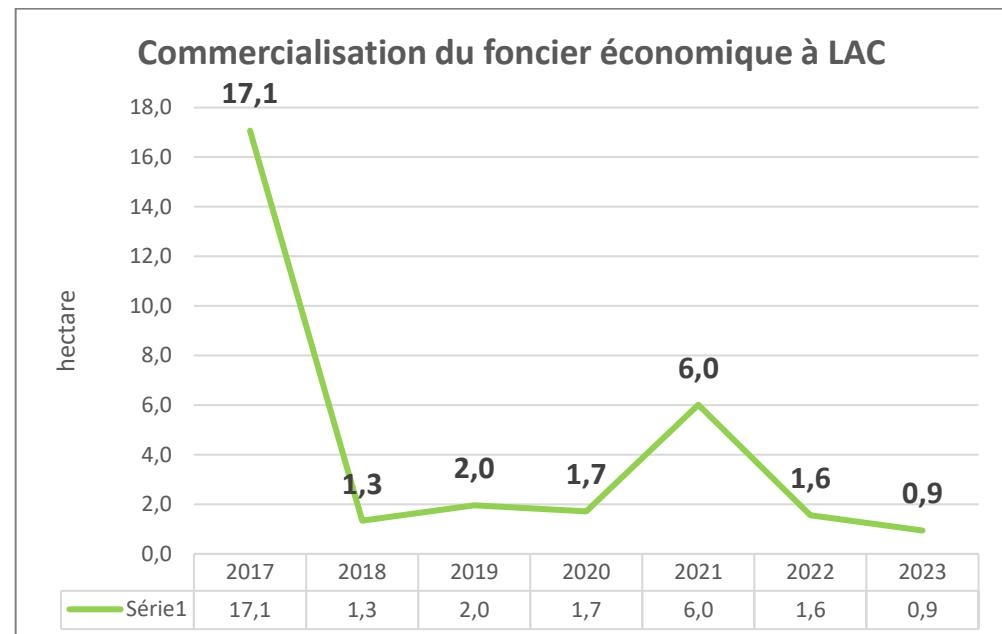


Source : Banque de France, 2021

#### Analyse du rythme de commercialisation du foncier :

Entre 2017 et 2023, 30,6 hectares de foncier économique ont été vendus par Leff Armor communauté, dont 16 hectares dédiés au projet de plateforme logistique régionale LIDL en 2017.

Sur cette base, les besoins en foncier pour les 11 prochaines années (2024-2035) sont estimés entre **23,1 hectares** (minimum, en maintenant les tendances actuelles) et **48,4 hectares** (maximum, en cas d'accueil de projets d'envergure). La stratégie du PADD, axée sur la poursuite du développement de l'emploi, confirme la nécessité de mobiliser des réserves foncières en renouvellement urbain et en extension urbaine.



Source : Traitement ADEUPa

#### Disponibilités foncières et immobilières actuelles :

Plusieurs indicateurs témoignent d'un réel dynamisme économique du territoire :

- Le foncier immédiatement commercialisable était de 19 500 m<sup>2</sup> en 2024, soit moins de 1% du foncier économique du territoire ;
- A la date d'arrêt du PLUi-H, le foncier commercialisable est nul ;
- Entre début 2021 et 2024, 8,33 ha de terrain en ZAE ont été vendus par Leff Armor communauté ;
- Sur 12 mois entre 2023 et 2024, 50 porteurs de projets ont contacté le service développement économique de Leff Armor communauté, cumulant 8 hectares de demandes ;

- Une offre immobilière communautaire limitée et largement utilisée. Les bâtiments relais et l'espace de coworking du Petit Echo de la Mode sont pleins, sauf vacance conjoncturelle ;
- Pas ou très peu de vacance d'immobilier privé d'entreprise constaté au regard de l'enquête 2022 menée par Leff Armor et des échanges avec les professionnels de l'immobilier d'entreprises ;
- Pas ou très peu de friches économiques exploitables à court terme pour répondre aux besoins immédiats d'accueil des entreprises.

Ces éléments mettent en lumière une tension sur le foncier économique, nécessitant une réponse stratégique pour accompagner les projets et renforcer l'attractivité du territoire.

#### Enquête prospective sur les besoins économiques :

Une enquête réalisée en juin 2022 à laquelle 172 entreprises ont répondu (8 % des entreprises du territoire) a permis de dégager plusieurs perspectives :

- Atouts perçus du territoire :
  - Proximité des services et des bourgs.
  - Accessibilité aux axes routiers structurants.
  - Bonne desserte et visibilité, notamment le long de la RN12.
  - Qualité de vie et environnement attractif.
- Besoins exprimés :
  - 29 % des entreprises envisagent un déménagement ou une extension à court terme.
  - 43 % des demandes concernent des locaux artisanaux de taille moyenne (100 à 500 m<sup>2</sup>).
  - 11 % des projets portent sur des demandes de très grande taille.

L'enquête met également en évidence un besoin non couvert d'espaces intermédiaires de type pépinière ou incubateur, pour accompagner les jeunes entreprises et les projets innovants, ce qui implique la nécessité d'anticiper une réserve foncière suffisante pour accueillir ces bâtiments économiques.

#### Stratégie de développement des zones d'activités économiques retenue par Leff Armor communauté :

Leff Armor Communauté, en tant que territoire à forte composante artisanale et industrielle, se distingue également par son dynamisme économique et l'attractivité qu'il exerce auprès des entreprises. Afin de soutenir cette dynamique et de répondre aux besoins en foncier pour l'implantation d'activités économiques, une stratégie foncière a été définie en accord avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- Favoriser l'implantation d'activités dans les bourgs

Le développement économique doit être cohérent avec les enjeux de centralité et de vitalité des bourgs. Ainsi, la stratégie du territoire vise à permettre et favoriser l'implantation d'activités de service et commerciales dans les bourgs, afin de soutenir leur animation et la diversification des offres de proximité sur le territoire.

- Limiter l'étalement commercial périphérique

Afin de ne pas fragiliser le tissu commercial des centralités, le développement des zones commerciales en périphérie des bourgs ou sur des zones précisément identifiées est à limiter.

- Identifier des espaces d'extension des zones d'activités économiques

Dans un contexte de forte demande foncière pour les activités artisanales et industrielles, la stratégie territoriale suivante est poursuivie :

- Créer des extensions sur le pôle RN12, en identifiant des espaces fonciers supplémentaires pour accueillir des activités artisanales et industrielles. Ce secteur bénéficie d'une accessibilité optimale et d'une proximité stratégique avec les réseaux routiers.
- Recréer une réserve foncière sur le secteur de Lannion, en vue d'accueillir des activités artisanales et éventuellement industrielles.

#### Estimation des besoins fonciers à vocation économique :

À partir des besoins identifiés pour le territoire, le volume estimé de foncier à vocation économique est compris entre **40 et 45 hectares**. Cette estimation prend en compte les prévisions de développement des secteurs



artisanaux et industriels à moyen terme, ainsi que la croissance démographique et économique du territoire.

En parallèle, un travail de densification des zones d'activités économiques existantes a été engagé, notamment par la mobilisation de dents creuses et de divisions parcellaires. Ce travail de densification permet de mieux utiliser le foncier déjà urbanisé et d'éviter le recours systématique à de nouvelles extensions. L'analyse menée indique que le potentiel de densification en renouvellement urbain dans les zones d'activités économiques actuelles est estimé à 12,4 hectares. Toutefois, cette surface identifiée constitue un gisement théorique global. Elle ne sera pas nécessairement mobilisée dans son intégralité sur la durée du PLUi-H, la consommation effective dépendant de la disponibilité de ces terrains, de la topologie des projets accueillis ainsi que de leurs besoins fonciers. Pour une estimation plus précise du foncier réellement mobilisable, il convient de se référer au chapitre relatif à la justification de la consommation foncière qui propose une appréciation plus fine des disponibilités opérationnelles.

Objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

Afin de répondre aux exigences de maîtrise de la consommation foncière, le PLUi-H prévoit de réserver **35 hectares** pour le développement des zones d'activités économiques, contre 50 hectares initialement prévus dans le précédent PLUi-H. Cette réduction représente une division par 1,43 du volume de foncier alloué aux zones d'activités, ce qui impose d'autant plus de rationaliser l'usage des terrains disponibles (ENAF au sein des zones) et de sélectionner du foncier ayant une forte valeur stratégique (proximité des pôles économiques, connexion aux infrastructures...). Cette réduction est conforme à l'orientation du PADD visant à maîtriser la consommation d'espace des espaces économiques, ainsi qu'à l'objectif ZAN à horizon 2050.

# Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PLUi-H doit répondre aux enjeux de développement du territoire. Il doit en particulier favoriser l'accueil et le maintien des activités économiques afin de conforter l'offre d'emplois, et permettre aux populations déjà présentes ou futures de se loger. Ces activités humaines se concrétisent en particulier par leur localisation, sur des fonciers déjà urbanisés ou qui seront urbanisés dans le temps du PLUi-H.

Pour atteindre cet objectif, le projet de PLUi-H révisé met la priorité sur le renouvellement urbain en privilégiant l'intensification des projets d'aménagement dans les espaces déjà urbanisés. Une analyse des capacités de renouvellement urbain a été réalisée, tant à vocation résidentielle qu'économique, en observant les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés (cf. le diagnostic sur l'analyse des dynamiques urbaines).

La création de nouveaux espaces urbanisés, en extension urbaine, se justifie uniquement s'il est démontré que les besoins des populations et des entreprises ne peuvent être satisfait en renouvellement urbain (densification, résorption de vacance et de friches). Cette partie de la justification permet de comprendre la méthode utilisée pour ces besoins de nouveaux espaces urbanisés.

## Explication de la méthodologie déterminant les besoins de consommation foncière ENAF du PLUIH

Dans le diagnostic, différentes étapes d'analyse ont permis de déterminer les besoins en foncier en extension des espaces urbanisés existants, et générant de la consommation ENAF, afin de satisfaire les orientations générales du PADD en matière de production de logements, d'accueil d'entreprises et de réalisation d'équipements ou d'infrastructures.

Ces étapes sont les suivantes :

- 1. La définition d'un objectif de croissance démographique à l'horizon 2035 pour le territoire** (cf. diagnostic et justification des choix sur la démographie)
- 2. Le calcul des besoins de production de logements au regard des projections démographiques** (cf. diagnostic et justification des choix sur le volet habitat)
- 3. Le calcul des besoins en foncier économique au regard des dynamiques passées observées** (cf. diagnostic et justification des choix sur le volet économie)
- 4. Prise en compte du cadre fixés par le SCoT** sur les comptes de consommation ENAF et sur (cf. justification des choix sur la consommation foncière ENAF)
- 5. La mesure de la consommation ENAF entre 2011 et 2021**, période de référence fixée par la loi climat et Résilience et à partir de l'outil MOS de la région Bretagne (cf. diagnostic sur les dynamiques urbaines)
- 6. La mesure de la consommation ENAF effective entre 2021 et 2024**, au plus près de l'arrêt des travaux de révision du PLUIH, via l'analyse des autorisations d'urbanisme de la plateforme ADS de Leff Armor Communauté : permis de construire et permis d'aménager effectifs. (cf. diagnostic sur les dynamiques urbaines)
- 7. La délimitation des enveloppes urbaines** du territoire au regard des critères du SCoT et des critères choisis par le PLUIH révisé. Le PLUIH comprend 92 enveloppes urbaines où se localise la majorité des projets urbains à venir, en dehors de certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et certaines possibilités de



changements de destinations sur des constructions existantes dans les espaces à dominante agricole ou naturelle. (cf. diagnostic sur les dynamiques urbaines)

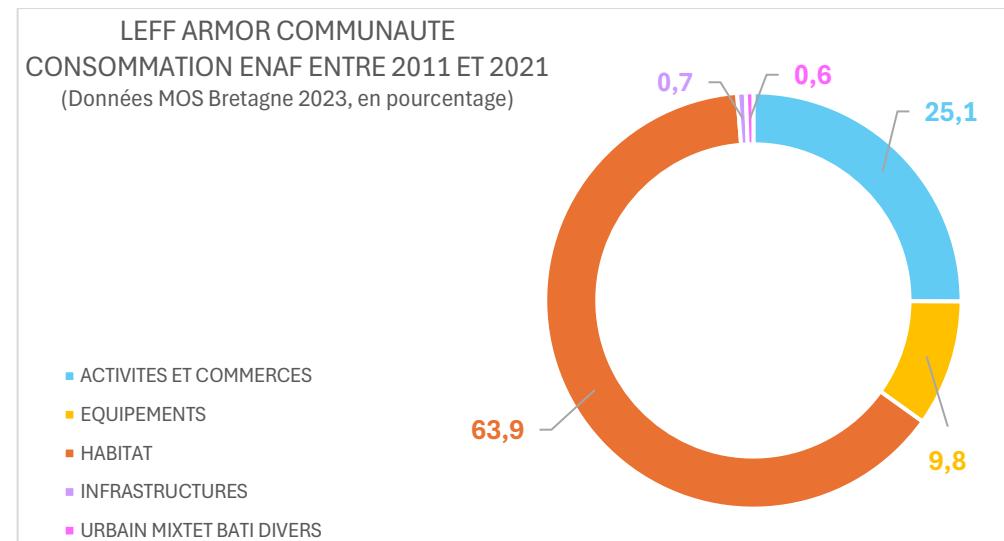
8. **L'identification des potentiels de densification et de mutation** au sein des 85 enveloppes urbaines. Il s'agit de certaines dents creuses, divisions parcellaires, de secteurs d'OAP renouvellement urbain. (cf. diagnostic sur les dynamiques urbaines)
9. **La mesure de capacité de production en habitat et en économie projetée au sein des surfaces déjà urbanisées satisfaits au sein des surfaces déjà urbanisées, en renouvellement urbain** et ne nécessitant donc pas de nouvelles extensions urbaines. Il s'agit de croiser le potentiel de densification et de mutation avec les objectifs de production de logement calculés à partir de la projection d'évolution de la démographie, ainsi que la mesure des besoins fonciers pour l'accueil d'entreprises. (cf. justification des choix sur la consommation foncière ENAF)
10. **La mesure des extensions urbaines** nécessaires afin de répondre aux objectifs du PADD en matière d'habitat et d'économie et n'étant pas déjà satisfaits en renouvellement urbain. (cf. justification des choix sur la consommation foncière ENAF)

## Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain depuis 2000

Depuis l'année 2000, la préoccupation de la gestion de l'espace est au cœur du dispositif réglementaire visant les documents de planification, avec l'avènement de la loi Solidarités et Renouvellement Urbain. La réglementation en matière de maîtrise de la consommation foncière s'est renforcée à partir de 2010 avec les deux lois Grenelle portant engagement national pour l'environnement, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche ou encore la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de 2014, et la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021.

Les travaux du diagnostic ont mis en évidence un développement de la tâche urbaine multipliée par 4,66 entre 1900 et 2020 sur le territoire de Leff Armor communauté. Le territoire a connu des périodes de développement notables des espaces urbanisés principalement depuis les années 70, et une forte accélération entre 2000 et 2013.

L'analyse de la consommation passée entre 2011 et 2021 met en évidence une consommation de 181,9 ha. Cette consommation constatée est majoritairement dédiée à l'habitat (64,5 %) et dans une moindre mesure à l'économie (25 %) ou aux équipements et infrastructures (10,5 %).



Cette consommation ENAF peut apparaître plutôt élevée au regard des évolutions du nombre d'habitants et du nombre d'emplois sur des périodes proches :

- Haute de la population entre 2008 et 2020 : + 2 150 habitants 29 442 habitants en 2008 ; 31 592 habitants en 2020 (données INSEE)
- Baisse du nombre d'emploi entre 2008 et 2019 : - 106 emplois, avec 7 602 emplois en 2008 et 7 496 emplois en 2019 (données INSEE)

Face à ce constat, il s'agit dans le PLUIH de répondre aux besoins des habitants et des entreprises du territoire tout en maîtrisant la consommation foncière. La modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en limitant la création d'espaces urbanisés apparaît aujourd'hui comme une exigence première du PLUIH révisé.

## La prise en compte des objectifs de modération de la consommation d'espaces définis par le SCOT

- Ce que dit le SCOT :

La partie 3 « analyse croisée : comptes fonciers » du DOO du Pays de Guingamp fait la synthèse des consommations futures d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour les 3 collectivités couvertes par ce schéma pour une durée de 20 ans entre 2021 et 2041.

	Guingamp Paimpol Agglomération	Leff Armor Communauté	Île de Bréhat	Total
Compte foncier pour 10 ans 2021-2031 (ha)	185	116,5	1	302,5
Pour information par an et en moyenne 2021-2031 (ha)	18,5	11,7	0,1	30,3
Compte foncier pour 10 ans 2031-2041 (ha)	93	65,5	1	159,5
Pour information par an et en moyenne 2031-2041 (ha)	9,3	6,6	0,1	16
Compte foncier total pour 20 ans 2021-2041 (ha)	278	182	2	463
Pour information par an et en moyenne 2021-2041 (ha)	27,8	18,2	0,2	46,3

19. Comptes fonciers du SCOT

L'objectif ZAN a été traduit en premier lieu dans le SRADDET de la Région Bretagne, ventilant des objectifs maximums de consommation ENAF par territoire de SCoT. Le SCOT du Pays de Guingamp et le SRADDET breton sont compatibles sur les comptes fonciers, avec une différence minime de 3 hectares.

Une mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET sera nécessaire suivant le calendrier de mise en œuvre de la trajectoire ZAN, mais les données de ce tableau SCoT sont pertinentes pour fixer le cadre à la révision du PLUIH en matière de consommation ENAF.

Le territoire de Leff Armor communauté pour être compatible avec le SCoT a donc l'obligation, au maximum et par décennie, de réduire sa consommation en ENAF en deçà des surfaces suivantes :

- **2021 - 2031** : 116,5 ha soit 11,65 ha en moyenne par an
- **2031 - 2041** : 65,5 ha soit 6,55 ha en moyenne par an



Les calculs de la consommation foncières ENAF maximum sont théoriquement les suivants :

- **2025 – 2031** : 69,9 ha soit  $11,65 \times 6$  années
- **2031 – 2035** : 26,2 ha, soit  $6,55 \times 4$  années

Soit au total entre 2025 – 2035 un maximum de **96,1 ha**.

- **La traduction dans le PADD :**

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) inscrit une consommation d'ENAF maximum de 104 ha sur la période septembre 2024 – septembre 2035, répartit de la manière suivante conformément au SCOT du Pays de Guingamp :

- Entre septembre 2024 et septembre 2031 : 78 ha
- Entre septembre 2031 et septembre 2035 : 26 ha.

Ce choix a été arrêté par les élus du territoire, dans un contexte où, lors du débat sur le PADD en décembre 2023, seules les données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre septembre 2021 et septembre 2023 étaient disponibles. Cette consommation s'élevait alors à 27,5 hectares.

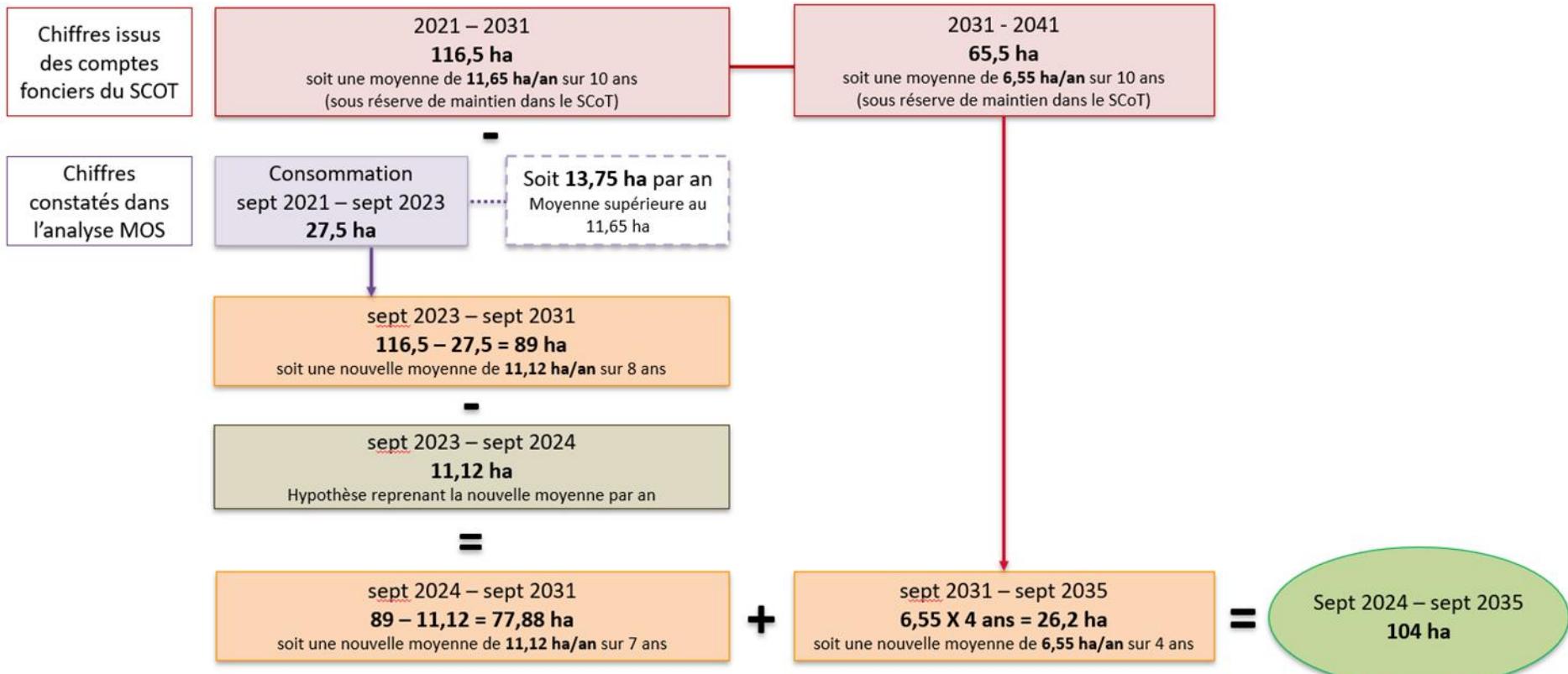
Les différentes étapes de calcul de l'enveloppe foncière :

- Septembre 2023 – septembre 2031 :  $116.5 \text{ ha} - 27.5 \text{ ha} = 89 \text{ ha}$
- Septembre 2023 – septembre 2024 : hypothèse annuelle de 11.12 ha (soit  $89/8$ )
- Septembre 2024 – septembre 2031 =  $89 - 11.12 = 77.88 \text{ ha}$
- Septembre 2024 – septembre 2035 =  $77.88 + (6.55 * 4) = \underline{\text{104 ha}}$

- **L'application dans le PLUi-H :**

Dans le cadre du projet arrêté du PLUi-H pour la période 2025-2035, **91.02 ha** d'ENAF sont mobilisés par des secteurs constructibles impactant le potentiel foncier du territoire.

Ce chiffre est cohérent avec le PADD qui annonce 104 ha de consommation ENAF entre septembre 2024 et septembre 2035 et avec le SCOT qui prévoit pour le territoire de Leff Armor communauté un maximum 96.1 ha de consommation d'ENAF entre 2025 et 2035.



Par ailleurs, il est précisé du DOO du SCoT du Pays de Guingamp que les projets d'urbanisme, qu'ils soient résidentiels, économiques ou d'équipements publics se réalisent :

- **En premier lieu en renouvellement urbain** en mobilisant en priorité les secteurs mutables et densifiables qu'ils ont identifié.
- **En second lieu, en extension urbaine** : « *au regard de ces possibilités en renouvellement urbain et par dérogation, une localisation en extension urbaine pourra être admise, ceci dans le respect des comptes fonciers alloués.* » Les documents d'urbanisme locaux proportionnent les extensions de l'urbanisation en réponse au manque de disponibilité à l'intérieur des enveloppes urbaines. »

Le SCoT fixe également des objectifs de production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines ou par changement de destination pour les décennies 2020-2030 et 2030-2040 et en fonction des études de potentiels de densification et de mutation des espaces réalisées dans le cadre des documents d'urbanisme locaux. Pour le territoire de LAC, le PLUiH doit prévoir au minimum :

- Pour la décennie 2021-2031 : 45 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine à Leff Armor Communauté
- Pour la décennie 2031-2041 : 75 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine à Leff Armor Communauté

L'application sur le PLUiH de Leff Armor communauté se fait de la manière suivante :

- Pour la période 2025 – 2031 : 45% de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine à Leff Armor Communauté
- Pour la période 2031-2035 : 75 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine à Leff Armor Communauté

Soit une moyenne de 60% sur la période l'ensemble de la période couverte par le PLUiH (2025-2035).

Le SCoT précise les projets de production de logements pouvant contribuer à cet objectif au sein des enveloppes urbaines :

- « *Toute opération ayant pour finalité de créer un nouveau logement sans consommer d'espace agro-naturel (par démolition/reconstruction, par changement de destination, par*

*destination, par densification en « dents creuses » ou en division parcellaire) »*

- « *Toute opération réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines délimitées par les documents d'urbanisme locaux. »*

**Des enjeux propres à Leff Armor communauté sont également précisés dans le SCoT au regard de la consommation ENAF :**

- Limiter l'étalement urbain
- Consolider les enveloppes urbaines existantes, notamment autour des pôles de l'armature territoriale.
- Préserver le dynamisme des centres-bourgs et des centres-villes
- Augmenter l'attractivité des espaces économiques
- Structurer les réseaux de transports

## La délimitation et le contenu des enveloppes urbaines

Les enveloppes urbaines du territoire de Leff Armor communauté ont été délimitées avec précision au regard des critères du SCoT et des critères choisis par le PLUi-H révisé. Elles sont au nombre de 85 sur le territoire. (cf. diagnostic sur les dynamiques urbaines).

Elles sont constituées en très grande majorité d'espaces déjà urbanisés et par certains espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), car traversées par des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB), la présence de parcs urbains ou d'ENAF entièrement entouré par des espaces urbanisés. Au sein de ces enveloppes urbaines, certains projets se font donc en renouvellement urbain et d'autres en extension urbaine car consommant des ENAF :

- En renouvellement urbain, les travaux de révision du PLUIH ont identifié les dents creuses, les divisions parcellaires et certaines OAP sectorielles ne consommant aucun ENAF.
- En extension urbaine ces secteurs de projets sont identifiés et le plus souvent couverts par une OAP sectorielle.

### A noter également qu'au sein des enveloppes urbaines :

- Certains ENAF ont été identifiés au plan de zonage comme des espaces verts protégés (EVP), couverts par une prescription graphique n'ouvrant pas de droit à construire. Ces ENAF ne pourront pas générer de consommation.
- Certains secteurs en extension urbaine ayant déjà une autorisation d'urbanisme sont intégrés. Ces secteurs sont compatibilisés dans la consommation ENAF pour la décennie 2021 - 2031. Certains projets sont déjà effectifs au moment de l'arrêt du PLUIH (date de référence septembre 2024) avec un chantier commencé ou des travaux finalisés et d'autres sont encore non effectifs (prise en compte de la consommation ENAF de ces projets dans les objectifs de consommations du PLUi-H entre septembre 2024 et septembre 2035).
- Certains ENAF ne sont pas considérés comme un espace vert à protéger (EVP) et ne sont pas couverts par une OAP

sectorielle en extension urbaine. Il s'agit d'ENAF qui sont intégrés au plan de zonage en zone urbaine, sans identification de projet particulier, mais qui pourront générer de la consommation ENAF si une autorisation d'urbanisme est permise durant la mise en œuvre du PLUi-H.

**En dehors des enveloppes urbaines**, génèrent également de la consommation ENAF :

- Certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), disposant de droits à construire au regard de la destination autorisée.
- Certains secteurs de projet identifiés en zone U au plan de zonage comme les terrains de passage des gens du voyage identifiés en Ugdv ou pour le zoo de Trégomeur identifié en UI.



Exemple d'une enveloppe urbaine, avec certains ENAF au sein de l'enveloppe et un périmètre en limite des ENAF

## Analyse des potentiels de renouvellement urbain

L'estimation des potentiels en renouvellement urbain retenus pour le PLUi-H s'appuie sur :

- La création de logements par le renouvellement du parc
- L'identification des dents creuses au sein des espaces déjà urbanisés
- Le potentiel de division parcellaire au sein des espaces déjà urbanisés
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) en renouvellement urbain au sein des espaces déjà urbanisés
- Les objectifs de densité bâtie issus du SCoT et appliqués aux strates de l'armature territoriale du PLUiH.

### La création de logements par le renouvellement du parc

A propos de la création de 200 logements estimés (cf tableau page 43) entre 2025 et 2035 par le mécanisme de renouvellement du parc (Création de logements par division, changement de destination et destruction de logements par fusion ou démolition ou changement de destination), la totalité de ces logements se feront en renouvellement urbain dans des espaces déjà urbanisés et en grande partie au sein des enveloppes urbaines.

REPARTITION ESTIMATION DU RENOUVELLEMENT DU PARC PAR STRATE DE L'ARMATURE ENTRE 2025 ET 2035			
Communes pôles et associées	55 %	110	11/an
Bourgs de services	20%	40	4/an
Communes rurales	25%	50	5/an
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>200</b>	<b>20/an</b>

### Le potentiel de densification et de mutation

Durant la phase diagnostic de la révision du PLUi-H, au sein des enveloppes urbaines, ont été identifiés des dents creuses et des potentiels de division parcellaire.

De cette analyse, sur les secteurs les plus stratégiques, les dents creuses et les potentiels de division parcellaire sont intégrés à des OAP sectorielles en renouvellement urbain afin d'accompagner et d'encadrer les évolutions urbaines qui pourraient s'y produire.

	OAP sectorielle à dominante résidentielle	OAP thématique « densification »	OAP à dominante équipement	Surface totale des OAP en renouvellement urbain
Surface en ha	12.37 ha	11.79	6.98 ha	31.14 ha

A ces OAP de renouvellement urbain s'ajoutent certaines dents creuses ou potentiels de division parcellaire sur des secteurs moins stratégiques ou isolés.

Dans le calcul des potentiels de renouvellement urbain, une distinction est faite entre :

- **Les dents creuses** qui présentent un fort potentiel : 100% de leur surface est conservée dans le calcul du renouvellement urbain
- **Les divisions parcellaires** qui représentent un potentiel plus hypothétique, nécessitant des démarches plus complexes pour permettre l'implantation d'une nouvelle construction, ou d'un nouvel aménagement : 10% de leur surface est conservée dans le calcul du renouvellement urbain.

HABITAT/MIXTE	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en ha	Pourcentage de prise en compte	Surfaces intégrées au renouvellement urbain en ha
Dents creuses identifiées	86574.6	8.65	100 %	8.65
Potentiels de divisions parcellaires identifiés	739073.7	73.90	10 %	7.39
<b>Total général</b>	<b>825648.3</b>	<b>82.55</b>		<b>16.04</b>
ECONOMIE	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en ha	Pourcentage de prise en compte	Surfaces intégrées au renouvellement urbain en ha
Dents creuses identifiées	35520	3.55	100%	3.55

Potentiels de divisions parcellaires identifiés	120915	12.09	10%	1.20
<b>Total général</b>	<b>156435</b>	<b>15.64</b>		<b>4.75</b>

Le PLUi identifie un gisement foncier théorique en renouvellement urbain, estimé à **98.19 hectares** tout poste confondu, répartis entre dents creuses et divisions parcellaires. Toutefois, l'analyse fine des contextes locaux et des conditions de faisabilité démontre que la totalité de ce potentiel théorique n'est pas mobilisable dans les faits sur la durée du PLUi-H.

En effet, l'urbanisation des potentiels liés aux divisions parcellaires – notamment les fonds de jardins – dépend très largement de la volonté individuelle des propriétaires fonciers. Or, cette volonté est par nature incertaine et difficilement anticipable à l'échelle d'un document d'urbanisme :

- Certains propriétaires ne souhaitent pas diviser leur terrain, soit pour préserver leur cadre de vie, soit pour des raisons patrimoniales, successoriales ou d'intention de projet personnel à long terme,
- D'autres peuvent faire face à des freins techniques, financiers ou administratifs qui limitent leur capacité à engager une procédure de division,
- Enfin, la densification induite par ces opérations n'est pas toujours bien acceptée localement, ce qui freine la concrétisation de certains projets, même identifiés comme théoriquement possibles.

Dans une approche plus pragmatique, le PLUi-H retient donc une hypothèse de mobilisation différenciée :

- **100 % des dents creuses** sont prises en compte, car elles représentent des emplacements immédiatement intégrables à la trame urbaine, généralement bien desservis et d'une taille propice à une urbanisation rapide ;
- **10 % des fonds de jardins** sont retenus, en cohérence avec les dynamiques constatées sur le territoire, les marges de manœuvre

réelles et les comportements observés des propriétaires.

Ce choix permet d'éviter une surestimation des capacités d'accueil du territoire, qui conduirait à sous-estimer les besoins en ouverture à l'urbanisation, et risquerait in fine de compromettre l'atteinte des objectifs du projet de territoire, notamment en matière de production de logements et d'équilibre entre sobriété foncière et faisabilité opérationnelle.

De ce fait, sur la durée du PLUi-H, le potentiel de densification du tissu urbain mixte existant est estimé à **16.04 ha** et celui des zones d'activités économiques à **5.97 ha**.

#### **Les besoins résidentiels satisfaits en renouvellement urbain :**

Les 24.16 hectares inscrit en secteurs OAP sectorielle à dominante résidentielle ou dans l'OAP thématique « densification » et les 16.04 ha de dents creuses et de potentiel de divisions parcellaires permettent la production neuve de 723 logements neufs, soit 55% sur l'objectif total de 1 300 logements définis dans le PLUi-H, sans générer d'extension urbaine et sans consommer d'ENAF.

#### **Les besoins économiques satisfaits en renouvellement urbain :**

Pour rappel, entre 2017 et 2023, 30,6 hectares de foncier économique ont été vendus par Leff Armor communauté, dont 16 hectares dédiés au projet de plateforme logistique régionale LIDL en 2017. Le besoin maximum en foncier estimé pour la période 2025 – 2035 du PLUIH révisé est de 48.4 ha.

Le potentiel de renouvellement urbain à vocation économique est estimé à 4.75 ha en cumulant les dents creuses et le potentiel de divisions parcellaires permettant l'accueil d'entreprises sans générer d'extension urbaine et sans consommer d'ENAF.

#### **Les besoins en équipement satisfaits en renouvellement urbain :**

Les 6.98 hectares à dominante équipement inscrit au PLUIH permettent de satisfaire une partie de ce besoin sans générer d'extension urbaine et sans consommer d'ENAF.



## Les objectifs de modération de la consommation d'espaces définis par le PADD

### Les secteurs d'OAP sectorielles consommant des ENAF

	OAP à dominante résidentielle	OAP à dominante équipement	OAP à dominante économique	Surface totale des OAP en extension urbaine
Total général de consommation ENAF en ha	34	11.4	31.8	77.2

### Les besoins résidentiels satisfaits en consommation foncière nouvelle (ENAF) couverts par des OAP à l'intérieur des enveloppes urbaines et en extension des enveloppes urbaines :

Les 34 hectares inscrits en secteurs d'OAP à dominante résidentielle qui consomment des ENAF permettent la production neuve de 563 logements minimum, soit 43% de l'objectif total de 1 300 logements définis dans le PLUIH.

### Les besoins économiques satisfaits en consommation foncière nouvelle (ENAF) couverts par des OAP à l'intérieur des enveloppes urbaines et en extension des enveloppes urbaines :

Les 31.8 hectares inscrits en secteurs OAP à dominante économique dans le PLUIH correspondent à 65.7% des 48.4 ha de besoins maximum en surface définis dans le PLUIH pour l'accueil d'entreprises.

### Les besoins en équipement satisfaits en consommation foncière nouvelle (ENAF) couverts par des OAP à l'intérieur des enveloppes urbaines et en extension des enveloppes urbaines :

Les 11.4 hectares inscrits en secteurs OAP à dominante équipement en consommation foncière d'ENAF permettent de compléter les besoins déjà satisfaits en renouvellement urbain.

### Les secteurs intégrés aux enveloppes urbaines non couverts par une OAP sectorielle et susceptibles de consommer de l'ENAF sur la durée du PLUi-H

	Habitat	Economique	Equipement	Total
Total général en ha	1.09	2.34	6.1	9.53

Les 9.53 hectares repérés au sein des enveloppes urbaines correspondent à des espaces naturels, agricoles ou forestiers susceptibles d'être urbanisés à moyen terme.

Parmi eux, 1.09 hectares situés en tissu urbain mixte pourraient accueillir des projets d'habitat et 6.1 hectares des projets d'équipements (dont notamment 0.55 hectare prévu pour le projet de gendarmerie de Plélo, le PC a été délivré en 2022, 3 ha prévus pour le projet de développement du zoo de Trégomeur et 1.2 ha pour le karting de Kerlabo à Cohiniac), tandis que 2,34 hectares, localisés au sein de zones d'activités existantes, présentent un potentiel d'accueil pour de nouvelles implantations économiques.

## Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) consommant des ENAF

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont identifiés au dans le règlement du PLUi-H sous les dénominations suivantes :

- **Ay** qui regroupe des espaces dédiés aux activités économiques diffuses, situées en zone agricole ;
- **NI**, qui regroupe des sites localisés dans des zones à dominante naturelle, marqués par la présence d'activités sportive, de tourisme ou de loisirs, ou caractérisés par des projets ayant cette vocation, en lien avec la valorisation des sites ;
- **Np1** et **Np2**, dédiés à des campings à Plouha et aux activités du domaine de Keravel ;
- **Np3**, qui correspond à la plage du Palus, à Plouha

Ces STECAL ouvrent des droits à construire et ont été délimités afin de faire correspondre leurs emprises à la superficie des projets de constructions, d'aménagement ou d'installation connus selon les destinations autorisées.

Les surfaces ENAF impactées par les STECAL durant la mise en œuvre du PLUIH sont les suivantes :

Étiquettes de lignes	Somme ha
AY	0.18 ha
NI	1.7 ha
Np1	0 ha
Np2	2.4 ha
Np3	0 ha
<b>Total général</b>	<b>4.28 ha</b>

## Méthodologie utilisée pour comptabiliser la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)

Pour déterminer la consommation d'espace mobilisant des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la durée du PLUi-H, la méthode utilisée s'appuie sur le Mode d'Occupation des Sols (MOS) en vigueur, croisé avec les données de zonage, d'enveloppes urbaines, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'identification de secteurs potentiellement urbanisables. Cette approche permet une évaluation fine, objectivée et spatialement cohérente des impacts du projet de planification sur les espaces aujourd'hui non artificialisés.

Dans ce cadre, certains secteurs localisés à l'intérieur des enveloppes urbaines ont été comptabilisés dans le calcul de la consommation foncière mobilisant de l'ENAF, bien qu'ils ne soient pas couverts par des OAP et qu'ils se situent en zones urbaines (zones U) du PLUi-H. Ces secteurs présentent en effet plusieurs caractéristiques particulières qui justifient leur prise en compte :

- Ils étaient déjà classés en zone U dans le PLUi-H antérieur, et s'inscrivent dans un tissu urbanisé,
- Ils sont totalement intégrés dans les enveloppes urbaines, souvent entourés de constructions existantes,
- Leur superficie reste modeste, inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>,
- Aucun projet n'y est identifié comme imminent, mais leur urbanisation reste envisageable à court terme du fait de leur localisation stratégique et de leur mutabilité potentielle,
- Ils sont aujourd'hui non artificialisés, généralement à vocation de jardin, friche ou espace ouvert non bâti, et leur urbanisation entraînerait bien une artificialisation de sols ENAF.

Dans une logique de transparence et de rigueur méthodologique, ces secteurs ont donc été intégrés au calcul de la consommation foncière liée à la consommation d'ENAF, malgré leur position dans les enveloppes urbaines et leur classement en zone U. Ce choix permet de révéler l'ensemble des gisements fonciers effectivement mobilisables au cours du PLUi-H, indépendamment de leur inscription réglementaire, et d'assurer une prise en compte complète et sincère des dynamiques de consommation foncière sur le territoire.

À l'inverse, d'autres secteurs localisés dans les enveloppes urbaines n'ont pas été comptabilisés dans la consommation d'ENAF projetée sur la période 2025–2035, pour les raisons suivantes :

- Certains espaces identifiés comme ENAF dans le MOS ont été exclus, car il s'agit manifestement d'erreurs de qualification (ex. : jardins privés en zone urbaine qualifiés à tort comme ENAF),
- Des micro-secteurs (ex. : linéaires de bocage résiduel, emprises de voirie) ont également été écartés car nécessitant une correction technique du MOS,
- D'autres secteurs bénéficient d'une protection au plan graphique (espaces boisés classés – EBC, espaces verts protégés, etc.), et sont donc non mobilisables pour l'urbanisation : leur potentiel ne peut être pris en compte dans la consommation future,
- Enfin, certains secteurs aujourd'hui encore identifiés comme vierges de constructions en vue aérienne et/ou qualifiés comme ENAF, ont déjà fait l'objet de permis de construire déposés et mis en œuvre (constructions réalisées ou en cours) ou de déclaration préalable de division effectives. Ces secteurs ne sont donc pas pris en compte dans la consommation projetée (2025–2035), mais rattachés à la consommation des années précédentes (2021–2024), comme présenté dans le tableau ci-après.

Concernant la comptabilisation des ENAF en STECAL, ces secteurs sont destinés à rester circonscrits dans leur emprise afin de ne pas compromettre la valorisation et l'exploitation des terres agricoles environnantes, selon deux cas de figure :

- Afin de permettre l'extension des bâtiments et le développement des activités sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, une règle de périmètre de 10 mètres autour des bâtiments concernés a été appliquée. Ce périmètre réduit, strictement circonscrit aux abords immédiats des constructions, garantit un équilibre entre le maintien des activités économiques et la préservation des espaces agricoles.
- Lorsqu'il y a un projet dont la maturité est avérée, le périmètre se limite à l'emprise du projet, et la consommation d'ENAF potentielle a été comptabilisée.

## Tableau de synthèse de la consommation ENAF du PLUi-H 2025-2035

Consommation ENAF par postes	Habitat	Equipement	Economie	STECAL	Surface totale
<b>Total consommation ENAF en ha</b>	35.1	17.5	34.14	4.28	91.02

**La consommation d'ENAF du PLUi-H est de 91.02 ha.**

Pour rappel, le PADD, qui prévoit une enveloppe maximale de consommation d'ENAF de 104 ha entre septembre 2024 et septembre 2025, programme 32 à 35 ha maximum à vocation résidentielle et 35 ha maximum à vocation économique.

# Articulation du PADD avec les autres documents

## Articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document stratégique cadre qui guide l'élaboration des documents locaux d'urbanisme. Il s'aligne avec les plans et programmes de niveau supérieur (étatiques, régionaux et départementaux notamment). Cette articulation garantit une cohérence entre les différentes échelles de planification et permet une intégration harmonisée des politiques d'aménagement du territoire.

Le SCoT modifié du Pays de Guingamp a été approuvé en septembre 2021. Conformément à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territorial est compatible avec :

[...]

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

[...]

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ;

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code

de l'environnement ;

[...]

15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;

[...]

18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.

De ce fait, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est considéré compatible avec les documents ci-nommés.

Le PLUi-H respecte un rapport de compatibilité avec le SCoT, valant ainsi intégration des documents de rangs supérieurs au PLUi-H.



Grands objectifs du SCoT (DOO)	Intégration aux orientations et objectifs du PADD
1. Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants	
1.1. Préserver l'armature verte et bleue, support de services écosystémiques essentiels	
1.1.1. S'appuyer sur la trame verte et bleue du SCoT pour identifier, préserver et relier entre eux les espaces importants pour la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques	<p>Axe 2 – <i>Orientation 4</i> « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les espaces et habitats naturels dans leur diversité et à différentes échelles, ainsi que les éléments de paysage constitutifs de la trame verte et bleue locale ;</li> <li>• Préserver et participer à la remise en état des continuités écologiques.</li> </ul>
1.1.2. Poursuivre l'augmentation des connaissances	<p>Axe 2 – <i>Orientation 4</i> « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieux connaître les espaces et habitats naturels dans leur diversité et à différentes échelles, ainsi que les éléments de paysage constitutifs de la trame verte et bleue locale.</li> </ul>
1.1.3. Prescriptions spécifiques aux différentes sous-trames (boisements et forêts ; bocage ; landes et tourbières ; zones humides ; cours d'eau ; milieux littoraux ; estran et milieu marin)	<p>Axe 1 – <i>Orientation 2</i> « Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les espaces littoraux afin de les préserver ;</li> <li>• Identifier les éléments de paysage caractéristiques pour mieux les protéger dans leurs fonctions (boisements, lisières, haies bocagères, landes...).</li> </ul> <p>Axe 2 – <i>Orientation 3</i> « Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection des boisements, haies bocagères, zones humides ;</li> <li>• Prise en compte des capacités d'accueil du territoire, notamment de l'acceptabilité du milieu récepteur (sensibilité des cours d'eau).</li> </ul> <p>Axe 2 – <i>Orientation 4</i> « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire » :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection des landes, du bocage, des boisements, des milieux humides ;</li> <li>• Préservation et participation à la remise en état des continuités écologiques, notamment par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation de la continuité littorale (falaise, estran) ;</li> <li>- La valorisation des continuités bocagères reliant les principaux espaces boisés ;</li> <li>- Accompagnement des actions de restauration initiées sur le territoire (continuité écologique des cours d'eau).</li> </ul> </li> </ul>
1.1.4. Préserver la fonctionnalité écologique par la protection des réservoirs et des continuités écologiques	<p><i>Axe 2 – Orientation 1 « Le sol, une ressource limitée à préserver »</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le réservoir de biodiversité présent dans le sol.</li> </ul> <p><i>Axe 2 – Orientation 4 « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et participer à la remise en état des continuités écologiques.</li> </ul>
1.2. Préservation des ressources naturelles	<p><i>Axe 2 – Orientation 3 « Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les capacités d'accueil du territoire, en fonction de la disponibilité de la ressource en eau, de la capacité des équipements en place et de l'acceptabilité du milieu récepteur. Protéger les périmètres de captage en eau potable ;</li> <li>• Agir sur le cycle de l'eau par une protection des éléments du paysage participant à favoriser l'infiltration, à réguler les écoulements ;</li> <li>• Accompagner les aménagements urbains dans une gestion plus intégrée des eaux pluviales.</li> </ul> <p><i>Axe 3 – Orientation 6 « Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer aux aménagements des logiques de récupération et de réutilisation des eaux pluviales.</li> </ul>

	<p><i>Axe 3 – Orientation 9 « Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, les nuisances et les pollutions » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maitriser le risque inondation en favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales en secteur bâti.</li> </ul> <p><i>Axe 4 – Orientation 4.3 « Repenser l'aménagement des zones d'activités » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration de systèmes de gestion des eaux pluviales.</li> </ul>
<p><b>1.2.2. Les ressources minérales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières</li> <li>• Conditionner l'ouverture de toute nouvelle carrière ou mine à l'absence d'incidence sur l'environnement</li> </ul>	<p>Compte-tenu de l'interdiction d'ouverture de nouvelles carrières ou mines dans le règlement du PLUi-H, aucune orientation n'est prévue à ce titre. Les abords des carrières existantes sont préservés de toute urbanisation nouvelle par le biais du zonage graphique.</p>
<p><b>1.2.3. Les déchets et le réemploi des matières premières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir les déchetteries, centres de tri et centres de stockage de matériaux inertes</li> </ul>	<p>Compte-tenu du fait que le territoire n'ait aucun nouveau projet de déchetterie, de centre de tri ou de centre de stockage de matériaux inertes, aucune orientation n'est prévue à ce titre. Les équipements existants dédiés aux déchets sont gérés par le biais du zonage.</p>
<p><b>1.2.4. Le sol, une ressource non renouvelable à protéger</b></p>	<p><i>Axe 2 – Orientation 1 « Le sol, une ressource limitée à préserver »</i></p>
<p><b>1.3. Miser sur le développement des énergies renouvelables locales</b></p>	
<p><b>1.3.1. La filière bois</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement de la filière</li> </ul>	<p><i>Axe 2 – Orientation 5 « Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées », 5.1 « Le bois-énergie » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir l'installation de chaufferies bois collectives et leur approvisionnement local.</li> </ul>
<p><b>1.3.2. L'énergie éolienne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir la modernisation et la densification des parcs éoliens existants</li> <li>• Permettre notamment le projet de création et d'extension du parc éolien de Malaunay à Ploumagoar/Saint-Jean-Kerdaniel</li> </ul>	<p><i>Axe 2 – Orientation 5 « Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées », 5.4 « L'éolien » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre ce développement dans un respect du cadre paysager, environnemental et social du territoire ;</li> <li>• Développer le parc éolien de Malaunay à Ploumagoar/Saint-Jean-Kerdaniel.</li> </ul>
<p><b>1.3.3. L'énergie photovoltaïque</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement d'équipements photovoltaïques en toiture (bâtiments, parkings)</li> </ul>	<p><i>Axe 2 – Orientation 5 « Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées », 5.2 « Le photovoltaïque » :</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Permettre le développement d'équipements photovoltaïques sur les toitures des logements individuels)</li> <li>• Permettre le développement de parcs photovoltaïques au sol dans les friches industrielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement d'équipements photovoltaïques en toiture ;</li> <li>• Permettre le développement de parcs photovoltaïques au sol, conformément aux dispositions prévues par le SCoT.</li> </ul>
<b>1.3.4. Le solaire thermique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement</li> </ul>	<i>Axe 2 – Orientation 5 « Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées », 5.6 « Les réseaux de chaleur » :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager le développement de réseaux de chaleurs.</li> </ul>
<b>1.3.5. L'énergie hydraulique et marine</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le développement</li> </ul>	Non pris en compte.
<b>1.3.6. La méthanisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le développement</li> </ul>	<i>Axe 2 – Orientation 5 « Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées », 5.6 « Les réseaux de chaleur » :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager le développement de l'autonomie énergétique des fermes.</li> </ul>
<b>1.4. Préserver et façonner le paysage, écrin de la vie quotidienne des habitants et gage d'attractivité du territoire</b>	
<b>1.4.1. Maîtriser l'urbanisation aux abords des vallées</b>	Respect de cette orientation découlant des dispositions prévues pour la préservation des milieux naturels (trame verte et bleue, cours d'eau, boisements notamment).
<b>1.4.2. Valoriser les vues emblématiques</b>	<i>Axe 1 – Orientation 2 « Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux en les considérant comme le patrimoine naturel commun du territoire » :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les vues (sur le paysage, certains bourgs, hameaux ou des éléments de patrimoine identitaires comme les églises) dans le choix des secteurs à aménager, l'idée étant de ne pas : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégrader la perception du paysage ;</li> <li>- Fermer des fenêtres sur le paysage.</li> </ul> </li> </ul>
<b>1.4.3. Préserver les panoramas</b>	
<b>1.4.4. Aménager de manière adaptée les abords du patrimoine remarquable</b>	<i>Axe 1 – Orientation 1.2 « Consolider les bourgs comme socle de l'histoire et des aménagements futurs du territoire » :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel, architectural et historique des communes.</li> </ul>

	<p><i>Axe 1 – Orientation 4 « Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le riche patrimoine architectural du bourg de la commune déléguée de Châtelaudren hérité de son passé de ville marchande ;</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine bâti et les éléments architecturaux emblématiques du territoire (bâti en pierre, manoirs, moulins, fours à pain...).</li> </ul>
1.4.5. Préserver le bocage 1.4.6. Préserver les boisements	Respect de ces orientations découlant des dispositions prévues pour la préservation des sous-trames identifiées.
1.4.7. Préserver les chemins creux	<p><i>Axe 1 – Orientation 6 « Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechercher une articulation entre les sites touristiques par la préservation, l'entretien et l'interconnexion des sentiers.</li> </ul>
1.4.8. Mettre un frein à la dispersion des zones d'activités économiques	<p><i>Axe 4 – Orientation 4.1 « Maîtriser la consommation foncière des espaces économiques » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioriser le renouvellement urbain des zones d'activités économiques par le biais de la densification et du traitement des friches.</li> </ul>
1.4.9. Favoriser les projets urbains cohérents et les opérations d'ensemble	<p><i>Axe 2 – Orientation 2.2 « Faire des secteurs de friches de réels secteurs de projets participant au dynamisme des centralités »</i></p> <p><i>Axe 2 – Orientation 2.4 « Concevoir des projets de constructions et d'aménagements moins consommateurs d'espaces »</i></p> <p>La cohérence des projets urbains et des opérations d'ensemble sera particulièrement recherchée par les OAP.</p>
1.4.10. Limiter les éléments de pollution visuelle	<p><i>Axe 1 – Orientation 2 « Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux en les considérant comme le patrimoine naturel commun du territoire » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les vues (sur le paysage, certains bourgs, hameaux ou des éléments de patrimoine identitaires comme les églises) dans le choix des secteurs à aménager, l'idée étant de ne pas dégrader la perception du paysage.</li> </ul>

	<p><i>Axe 2 – Orientation 4 « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et participer à la remise en état des continuités écologiques, notamment par l'intégration systématique d'une réflexion dédiée à la nature dans les opérations d'aménagement (pollution lumineuse par exemple).</li> </ul>
1.4.11. Maintenir des « espaces de respiration » entre les secteurs urbanisés	<p><i>Axe 1 – Orientation 3 « Penser des paysages bâtis qui préservent l'identité du territoire » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accorder une place aux espaces verts (espaces publics, îlots de jardins arborés, vergers...) au sein des espaces bâtis.</li> </ul> <p><i>Axe 1 – Orientation 4 « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer systématiquement une réflexion dédiée à la nature dans les opérations d'aménagement.</li> </ul>
1.5. Mettre en valeur le patrimoine, héritage de l'histoire du territoire et des modes de vie d'antan	
1.5.1. Identifier et préserver le patrimoine bâti	<p><i>Axe 1 – Orientation 4 « Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le riche patrimoine architectural du bourg de la commune déléguée de Châtelaudren hérité de son passé de ville marchande ;</li> <li>Préserver et valoriser le patrimoine bâti et les éléments architecturaux emblématiques du territoire (bâti en pierre, manoirs, moulins, fours à pain...).</li> </ul>
1.5.2. Préserver les éléments caractéristiques des anciens logis tout en permettant leur modernisation	
1.6. Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques et aux nuisances	
1.6.1. Risque inondation, submersion marine et érosion	<p><i>Axe 3 – Orientation 9 « Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, les nuisances et les pollutions » :</i></p> <p>Le territoire est exposé à des risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inondation ;</li> <li>- Mouvement de terrain ;</li> </ul>
• Favoriser l'évolution naturelle du trait de côte	
1.6.2. Risque technologique	
• Maîtriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs concernés	
1.6.3. Risque mouvement de terrain	
• Prévoir des règles adéquates dans les secteurs concernés	
1.6.4. Nuisances	

<ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier les secteurs à l'écart des zones de bruit ou de nuisances manifestes</li> </ul> <p>1.6.5. Le risque lié au Radon</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Submersion marine ;</li> <li>- Effondrement.</li> </ul> <p>Le projet vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs impactés par ces risques ;</li> <li>• Adapter les règles de constructibilité dans ces secteurs ;</li> <li>• Maîtriser le risque inondation en : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Luttant contre le ruissellement agricole</li> <li>- Limitant l'imperméabilisation des sols</li> </ul> </li> <li>• Anticiper l'aggravation des risques naturels en lien avec le changement climatique.</li> </ul> <p>En ce qui concerne les risques technologiques et liés au Radon : compte tenu de l'analyse réalisée dans le cadre de l'Etat initial de l'Environnement, aucune orientation spécifique à ces risques n'est adoptée dans le cadre du projet.</p>
<p>2. Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers du paysage économique, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés</p> <p>2.1. Un développement en accord avec la capacité d'accueil du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir une production de logements et un développement économique en adéquation avec la capacité de l'environnement à supporter ce développement du territoire</li> </ul>	<p>Axe 2 – <i>Orientation 3</i> « Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les capacités d'accueil du territoire, en fonction de la disponibilité de la ressource en eau, de la capacité des équipements en place et de l'acceptabilité du milieu récepteur.</li> </ul> <p>Plus généralement, l'axe 2 du projet « Penser le développement du territoire en adéquation avec les ressources disponibles ».</p>
<p>2.2. Lieux et modes d'urbanisation</p> <p>2.2.1. Priorité à la production au sein des espaces déjà bâties</p>	<p>Axe 2 – <i>Orientation 2.1</i> « Faire du renouvellement urbain la priorité des projets urbains futurs », notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La densification ;</li> <li>• La mobilisation de bâtiments vacants existants ;</li> <li>• La réutilisation d'espaces artificialisés existants ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une limitation des extensions urbaines.</li> </ul> <p><i>Axe 3 – Orientation 3.2 « Assurer au moins 60% de la production de logements dans les espaces urbains » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Optimiser les disponibilités foncières existantes à l'intérieur des enveloppes urbaines.</li> </ul>
2.2.2. Encadrer le développement dans l'espace littoral 2.2.3. Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales	<p><i>Axe 1 – Orientation 2 « Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier les espaces littoraux afin de les préserver de développements inappropriés.</li> </ul>
2.2.4. Encadrer l'urbanisation dans les espaces proches du rivage 2.2.5. Préserver le front de mer : les coupures d'urbanisation	
2.2.6. Préserver les espaces remarquables du littoral	<p><i>Axe 1 – Orientation 6.1 « Plouha, espace littoral » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protection adaptée du patrimoine naturel du site des falaises ;</li> <li>Valorisation de toute la zone côtière dans le respect de la configuration naturelle des lieux ;</li> <li>Protection de la faune et la flore présentes sur site.</li> </ul> <p><i>Axe 2 – Orientation 4 « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et participer à la remise en état des continuités écologiques, notamment par :</li> <li>Un maintien des coupures vertes sur la frange littorale ;</li> <li>La valorisation de la continuité littorale.</li> </ul>
2.3. S'appuyer sur l'armature territoriale pour un maillage cohérent des équipements, services et infrastructures	
2.3.1. Optimiser le niveau d'équipement dans le Pays de Guingamp	<p><i>Axe 3 – Orientation 1.2 « Assurer une mixité des fonctions au sein des centralités » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir la présence des commerces, des équipements et des services au sein de ces espaces ;</li> <li>Développer l'offre de services publics et de services à la population au sein des centralités de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha.</li> </ul>

	<p><i>Axe 4 – Orientation 2 « Favoriser les activités de services essentiels à la population dans les centralités » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la dynamisation économique des centres bourgs en y regroupant des services diversifiés.</li> </ul>
<p>2.3.2. Dynamiser les centralités par une implantation des commerces au plus près des habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le commerce des centralités</li> <li>• Réguler le commerce de périphérie</li> <li>• Encadrer l'évolution du commerce diffus existant</li> </ul>	<p><i>Axe 3 – Orientation 1.2 « Assurer une mixité des fonctions au sein des centralités » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir la présence des commerces, des équipements et des services au sein de ces espaces ;</li> <li>• Réorganiser l'espace commercial sur le territoire.</li> </ul>
<p>2.3.3. Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le commerce de centralité</li> <li>• Réguler le commerce de périphérie (bis)</li> </ul>	<p><i>Axe 4 – Orientation 3.1 « Concentrer le commerce de proximité en centralité ».</i></p> <p><i>Axe 4 – Orientation 3.2 « Réguler le commerce de périphérie »</i></p>
<p>2.4. Répondre aux besoins des habitants par une production de logements participant au dynamisme des centralités et aux étapes d'un parcours résidentiel</p>	
<p>2.4.1. Une production de logements adaptée aux besoins du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectif de production annuelle de logements : 185</li> </ul>	<p><i>Axe 3 – Orientation 3.1 « Répartir l'objectif de production de logements conformément à l'armature territoriale » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectif de production annuelle de logements : 150, territorialisé de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 55% en communes pôles et associées ;</li> <li>- 20% en bourgs de services ;</li> <li>- 25% en communes rurales.</li> </ul> </li> </ul>
<p>2.4.2. Rééquilibrer les productions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter les polarités</li> </ul>	
<p>2.4.3. Développer un territoire de proximité et dynamiser les centralités</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir au minimum : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour la décennie 2021-2031 45% de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine</li> <li>- Pour la décennie 2031-2041 75% de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Axe 3 – Orientation 3.2 « Assurer au moins 60% de la production de logements dans les espaces urbains ».</i></p>
<p>2.4.4. Optimiser les extensions urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter une densité moyenne des opérations d'habitat réalisées en extension d'urbanisation de 18 logements à l'hectare</li> </ul>	<p><i>Axe 2 – Orientation 2.4 « Concevoir des projets de constructions et d'aménagements moins consommateurs d'espaces » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet veille à ce que les opérations d'habitat couvertes par une</li> </ul>

	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) respectent une densité minimale de 18 logements à l'hectare :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 13 logements minimum à l'hectare pour les communes du maillage rural ;</li> <li>- 18 logements minimum à l'hectare pour les bourgs de services ;</li> <li>- 22 logements minimum à l'hectare pour les communes pôles et associées.</li> </ul>
2.4.5. Assurer la mixité sociale	<p><i>Axe 3 – Orientation 4.1 « Renforcer l'offre en logements locatifs et sociaux » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer le parc locatif social ;</li> <li>• Favoriser l'accession sociale ;</li> <li>• Respecter les règles d'attribution des logements sociaux.</li> </ul>
2.4.6. Diversifier l'habitat et favoriser la mixité urbaine	<p><i>Axe 3 – Orientation 4 « Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes », 4.1 « Renforcer l'offre en logements locatifs et sociaux », 4.2 « Adapter les logements à un public vieillissant », 4.3 « Répondre aux besoins spécifiques de logement ».</i></p>
2.4.7. Accueillir les gens du voyage	<p><i>Axe 3 – Orientation 4.3 « Répondre aux besoins spécifiques de logement » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer la stratégie d'accueil des publics spécifiques (dont les gens du voyage).</li> </ul>
2.4.8. Proposer un développement de l'habitat respectueux de l'environnement et préserver le cadre de vie	<p><i>Axe 1 – Orientation 2 « Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux en les considérant comme le patrimoine naturel commun du territoire » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concevoir des nouveaux aménagements en intégrant des exigences supplémentaires quant à leur intégration dans le paysage.</li> </ul> <p><i>Axe 1 – Orientation 3 « Penser des paysages bâtis qui préservent l'identité du territoire » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer les transitions paysagères entre les secteurs bâtis et les espaces agricoles et naturels ;</li> <li>• Accorder une place aux espaces verts au sein des espaces bâtis pour soutenir leur qualité paysagère ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions par rapport au bâti existant.</li> </ul>
2.5. Développer la complémentarité des différents modes de transports actifs et collectifs	<i>Axe 3 – Orientation 7 « Promouvoir des mobilités diversifiées et décarbonées en accord avec la réalité du territoire rural » :</i>
2.5.1. Renforcer le rôle de carrefour ferroviaire et routier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer la gare ferroviaire de Châtelaudren-Plouagat</li> </ul>
2.5.2. Préserver et renforcer la desserte par le rail	
2.5.3. Favoriser le développement d'usages partagés de l'automobile	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer les formes de mobilités entre communes et vers les territoires voisins, notamment par la création et le renforcement des pôles multimodaux (dont les aires de covoitages)</li> </ul>
2.5.4. Optimiser l'offre de transport en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter l'accès aux transports en commun à tous les habitants</li> </ul>
2.5.5. Proposer un aménagement, notamment du stationnement, favorisant les modes actifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'encouragement de la création et valorisation des liaisons douces</li> </ul>
2.5.6. Développer l'offre d'itinéraires pour les modes actifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'intégration de la problématique des déplacements à l'échelle des opérations d'aménagement</li> </ul>
2.5.7. Préserver la qualité du réseau routier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer les formes de mobilités entre communes et vers les territoires voisins</li> </ul>
2.6. Appuyer la stratégie économique en priorité sur les ressources du territoire	
2.6.1. Préserver la fonctionnalité des activités agricoles	<p><i>Axe 1 – Orientation 2 « Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier les espaces littoraux afin de les préserver.</li> </ul> <p><i>Axe 4 – Orientation 1.1 « Préserver le foncier agricole de l'étalement urbain » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et valoriser les « ceintures vertes » en proximité immédiate des bourgs et hameaux ;</li> <li>Assurer un accompagnement agricole sur le foncier.</li> </ul> <p><i>Axe 4 – Orientation 1.2 « Soutenir la pérennité de l'activité agricole et autoriser les activités complémentaires et compatibles ».</i></p>
2.6.2. Soutenir le développement des activités littorales et maritimes	<i>Axe 4 – Orientation 6 « Développer un tourisme cohérent et adapté aux enjeux du territoire », notamment par le réaménagement de la zone côtière.</i>

2.6.3. Préserver, mettre en valeur et renforcer l'accessibilité des atouts touristiques du Pays	<p><i>Axe 1 – Orientation 6 « Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique », notamment par la préservation et la valorisation des principaux sites emblématiques et attractifs du territoire :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plouha, espace littoral</li> <li>• Lanvollon, pôle d'accueil touristique</li> <li>• Châtelaudren, pôle patrimonial et culturel</li> <li>• Bois Meur, bassins versants et espaces boisés : pôle nature</li> </ul>
2.6.4. Favoriser l'intégration des activités compatibles avec l'habitat dans les centralités	<p><i>Axe 3 – Orientation 1.2 « Assurer une mixité des fonctions au sein des centralités ».</i></p> <p><i>Axe 4 – Orientation 3.1 « Concentrer le commerce de proximité en centralité ».</i></p>
2.6.5. Promouvoir une offre foncière attractive	<p><i>Axe 4 – Orientation 4.1 « Maitriser la consommation foncière des espaces économiques » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposer d'espaces constructibles pour répondre aux besoins des entreprises ;</li> <li>• Poursuivre la dynamique productive du territoire par le développement des activités artisanales et industrielles en prévoyant une extension des zones d'activités économiques de 35 hectares.</li> </ul> <p><i>Axe 4 – Orientation 4.3 « Repenser l'aménagement des zones d'activités » (végétalisation des espaces, mutualisation des parkings, connexion aux réseaux...).</i></p>
2.6.6. Soutenir le développement de l'accès au très haut débit	<i>Axe 3 – Orientation 8 « Améliorer la couverture numérique du territoire ».</i>
3. Analyse croisée : comptes fonciers	
3.1. Contenir les extensions urbaines	<p><i>Axe 2 – Orientation 2.3 « Prendre acte de la sobriété foncière comme nouvelle condition de développement urbain pour intégrer et suivre progressivement les objectifs du ZAN » : le PLUi-H s'engage à ne pas dépasser les comptes fonciers alloués par le SCoT au territoire de Leff Armor communauté sur les périodes 2021-2031 (116 hectares) et 2031-2041 (65</i></p>

	hectares), avec une consommation maximale de 104 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 ans du PLUi-H.
<p>3.2. Adapter la consommation foncière aux enjeux propres des différentes collectivités</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'étalement urbain de manière à consolider les enveloppes urbaines existantes</li> </ul>	<p><i>Axe 2 – Orientation 2.1</i> « Faire du renouvellement urbain la priorité des projets urbains futurs ».</p> <p><i>Axe 2 – Orientation 2.4</i> « Concevoir des projets de constructions et d'aménagements moins consommateurs d'espaces ».</p> <p><i>Axe 3 – Orientation 3.2</i> « Assurer au moins 60% de la production de logements dans les espaces urbains ».</p>

## Articulation avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Leff Armor communauté

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Leff Armor communauté a été adopté le 8 novembre 2022 pour les 6 années à venir.

Ce document stratégique et opérationnel prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de divers axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- L'adaptation au changement climatique
- La sobriété énergétique
- La qualité de l'air
- Le développement des énergies renouvelables.

Pour répondre à ces objectifs, six principaux leviers d'actions sont identifiés par le PCAET :

- I : Préserver les ressources et développer les puits de carbone ;
- II : Diminuer les consommations d'énergie ;
- III : Diminuer les émissions de GES en adaptant les mobilités ;
- IV : Diminuer les émissions de GES, préserver l'activité agricole et la biomasse en adaptant les pratiques ;
- V : Développer la production d'énergies renouvelables ;
- VI : Sensibiliser, former, montrer l'exemple.

Grands objectifs du PCAET (Programme d'actions)	Intégration aux orientations et objectifs du PADD
<i>I. Préserver les ressources et développer les puits de carbone</i>	
<i>Préserver la ressource en eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation « <i>Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les capacités d'accueil du territoire en fonction de la disponibilité de la ressource en eau ;</li> <li>Protéger les éléments du paysage favorisant l'infiltration ;</li> <li>Gérer les eaux pluviales dans les aménagements urbains.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Stocker le carbone</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation « <i>Le sol, une ressource limitée à préserver</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>Garantir les capacités de puits de carbone des sols.</li> </ul> </li> <li>Orientation « <i>Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les réservoirs de biodiversité ainsi que les éléments de paysage constitutifs de la trame verte et bleue locale ;</li> <li>Préserver et participer à la remise en état des continuités écologiques.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Connaître la biodiversité du territoire et suivre son évolution</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation « <i>Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les réservoirs de biodiversité ainsi que les éléments de paysage constitutifs de la trame verte et bleue locale.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Valoriser et recycler</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation « <i>Accompagner et développer l'économie sociale et solidaire ainsi que l'économie circulaire sur le site de Coat An Doc'h</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le développement des entreprises de l'économie circulaire en accompagnant les acteurs économiques dans leur changement de modèle économique.</li> </ul> </li> </ul>
<i>II. Diminuer les consommations d'énergie</i>	
<i>Optimiser l'éclairage public</i>	Engagement hors cadre du PLUi-H.
<i>Accompagner les professionnels dans la réduction de leurs consommations</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation « <i>Garantir un développement maîtrisé des zones d'activités économiques</i> », objectif de « <i>repenser l'aménagement des zones d'activités</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>Viser une consommation plus sobre en énergie des bâtiments.</li> </ul> </li> <li>Orientation « <i>Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat</i> »</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer en amont de chaque projet d'aménagement des réflexions « climat-énergie », notamment en favorisant le développement de logements intermédiaires ainsi que des maisons mitoyennes afin de limiter les pertes énergétiques.</li> </ul>
<i>Accompagner les particuliers dans la réduction de leurs consommations</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation « <i>Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter et accompagner les ménages dans la réhabilitation énergétique de leurs logements, via l'espace conseil France Rénov et le service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME).</li> </ul> </li> </ul>
<i>Adapter les process et matériels</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation « <i>Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la place des énergies renouvelables en milieu urbain, en tendant vers des pratiques d'aménagement plus économies en énergie.</li> </ul> </li> </ul>
<b>III. Diminuer les émissions de GES en adaptant les mobilités</b>	
<i>Limiter les déplacements</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation « <i>Améliorer la couverture numérique du territoire</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mise en place d'équipements permettant le télétravail et soutenir le développement d'espaces de coworking afin de limiter les déplacements.</li> </ul> </li> <li>• Orientation « <i>Favoriser les activités de services essentiels à la population dans les centralités</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir la proximité et l'accessibilité des services essentiels à tous les habitants afin de réduire les déplacements.</li> </ul> </li> <li>• Orientation « <i>Garantir un équilibre commercial cohérent avec l'identité rurale du territoire</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une offre commerciale de proximité au sein des centralités notamment en vue de réduire les déplacements en voiture destinés aux achats courants.</li> </ul> </li> <li>• Orientation « <i>Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain</i> », objectif d'« <i>assurer au moins 60% de la production de logements dans les espaces urbains</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prioriser la production de logements au sein des centralités pour limiter les déplacements des habitants.</li> </ul> </li> </ul>

<i>Faciliter le recours aux modes de déplacements doux</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation « <i>Promouvoir des mobilités diversifiées et décarbonées en accord avec la réalité du territoire rural</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager la création et valorisation des liaisons douces ;</li> <li>- Intégrer la problématique des déplacements à l'échelle des opérations d'aménagement.</li> </ul> </li> <li>Orientation « <i>Développer un tourisme cohérent et adapté aux enjeux du territoire</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Structurer le territoire en faveur des déplacements doux.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Développer et faciliter l'usage du vélo</i>	
<i>Sensibiliser aux modes de déplacements doux lors des évènements festifs</i>	Engagement hors cadre du PLUi-H.
<i>IV. Diminuer les émissions de GES, préserver l'activité agricole et la biomasse en adaptant les pratiques</i>	
<i>Sensibiliser les agriculteurs</i>	Engagement hors cadre du PLUi-H.
<i>Adapter les systèmes agricoles</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation « <i>Soutenir une agriculture diversifiée et en cohérence avec les ressources du territoire</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables au sein des exploitations agricoles.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Promouvoir l'alimentation territoriale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation « <i>Soutenir une agriculture diversifiée et en cohérence avec les ressources du territoire</i> », objectif de « <i>préserver le foncier agricole de l'étalement urbain</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser les « ceintures vertes » en proximité immédiate des bourgs et hameaux afin d'encourager l'agriculture de proximité (maraîchage, circuits courts, etc.).</li> </ul> </li> <li>Orientation « <i>Le sol, une ressource limitée à préserver</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser le développement de l'urbanisation pour maintenir et retrouver un sol fertile.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Adapter les équipements</i>	Engagement hors cadre du PLUi-H.
<i>V. Développer la production d'énergies renouvelables</i>	
<i>Le bois énergie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation « <i>Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées</i> »</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir l'installation de chaufferies bois collectives et leur approvisionnement local.</li> </ul>
<i>Le solaire photovoltaïque</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation « <i>Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le développement d'équipements photovoltaïques en toiture ;</li> <li>- Permettre le développement de parcs photovoltaïques au sol, conformément aux dispositions prévues par le SCoT.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Développer les usages du biogaz</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation « <i>Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager le développement de l'autonomie énergétique des fermes.</li> </ul> </li> </ul>
<i>L'énergie éolienne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation « <i>Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées</i> » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre ce développement dans un respect du cadre paysager, environnemental et social du territoire par une maîtrise des impacts induits par les installations éoliennes et en favorisant leur acceptation par la population.</li> </ul> </li> </ul>

VI. <i>Sensibiliser, former, montrer l'exemple</i>	Engagement hors cadre du PLUi-H
--	---------------------------------



# Justifications de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » s'organise par grandes thématiques écologiques (bocage, zones humides, milieux aquatiques, nature en ville, milieux littoraux).

Elle apporte une déclinaison opérationnelle des orientations environnementales du PADD en précisant les principes à intégrer dans les projets d'aménagement ou de construction, en complément du règlement écrit.

Elle permet notamment la traduction des orientations suivantes du PADD :

- **Axe 2, Orientation 1 : « Le sol, une ressource limitée à préserver » :** l'OAP impose le maintien d'espaces perméables et végétalisés dans les secteurs urbanisés. Elle préconise la conservation et la reconstitution du maillage bocager dans les opérations d'aménagement, et intègre des principes de gestion durable des eaux pluviales pour limiter l'artificialisation des sols.
- **Axe 2, Orientation 4 : « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire » :** L'OAP applique la séquence « éviter – réduire – compenser » en exigeant prioritairement l'évitement des interventions sur les éléments de la trame verte et bleue. Lorsqu'un impact est inévitable, elle encadre les mesures de réduction et compensatoires à mettre en œuvre. Elle définit également des orientations d'aménagement visant à préserver les éléments existants ou à planter de nouvelles plantations adaptées (essences locales, haies bocagères, arbres isolés).
- **Axe 3, Orientation 6 : « Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat » :** L'OAP encourage l'intégration de la nature en ville dans les projets de construction ou de rénovation : végétalisation

des parcelles privées, plantations d'arbres, toitures végétalisées ou encore intégration de principes bioclimatiques. Elle participe ainsi à l'amélioration du cadre de vie, à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et au maintien de la biodiversité en milieu urbanisé.

Pour une justification complète de cette OAP, notamment au regard des enjeux environnementaux, il convient de se référer à l'évaluation environnementale du PLUi-H.



# Justifications de l'OAP thématique « Densification »

## Constats et objectifs

Le territoire présente de nombreux espaces urbanisés susceptibles d'être optimisés, notamment au travers de l'exploitation des fonds de parcelles, des divisions parcellaires et des grandes parcelles aujourd'hui sous utilisées. Ces espaces constituent une opportunité pour renforcer la capacité des bourgs à accueillir de nouveaux logements sans recourir à l'extension de zones urbanisées.

Par ailleurs, le territoire doit répondre à des besoins croissants en matière de diversification de l'offre de logements, en proposant une variété de typologies adaptées aux évolutions des besoins des ménages.

Face à la nécessité de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, l'OAP « Densification » identifie les parcelles et secteurs propices à une densification qualitative au sein des bourgs. Cette OAP fixe des densités à respecter pour les secteurs identifiés, à savoir celles annoncées par le PADD :

- 13 logements/ha en communes rurales ;
- 18 logements/ha en bourgs de services ;
- 22 logements/ha en communes pôles et associées.

## Contexte réglementaire

L'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.

En imposant des objectifs de densité localisés au sein de secteurs de renouvellement urbain, elle permet également de veiller à une utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutter contre l'étalement urbain, conformément aux dispositions de l'article L. 101-2 du même code.

## Réponses aux orientations du PADD

L'OAP thématique « Densification » met en œuvre des orientations stratégiques du PADD, notamment :

- **Axe 2, Orientation 2 : « Le foncier, une ressource limitée à utiliser de manière sobre et réfléchie »**
  - **2.1 Faire du renouvellement urbain la priorité des projets urbains futurs** : l'OAP cible exclusivement des secteurs en renouvellement urbain, identifiés dans les centres-bourgs, répondant ainsi à l'objectif de valorisation et d'optimisation des espaces déjà urbanisés.
  - **2.4 Concevoir des projets de constructions et d'aménagement moins consommateurs d'espaces** : les objectifs de densité imposés par le PADD (13, 18 et 22 logements par hectare selon les strates de communes) s'appliquent également aux secteurs identifiés par l'OAP thématique « Densification ». Ils permettent de maximiser la capacité d'accueil de ces secteurs sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels, tout en respectant la densité de 18 logements par hectare imposée à l'échelle du territoire par le SCoT.
- **Axe 3, Orientation 1 : « Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial »**
  - **1.1. Favoriser l'accueil de la population et des activités en centralité** : en localisant les secteurs de densification au sein ou à proximité immédiate des bourgs et de leurs équipements, l'OAP facilite l'accueil de nouveaux logements dans des secteurs stratégiques bénéficiant d'un accès aisé aux services, commerces et infrastructures.
- **Axe 3, Orientation 3 : « Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain »**
  - **3.1 Assurer au moins 60 % de la production dans les espaces urbains** : les secteurs identifiés par l'OAP participent directement à cet objectif en étant localisés en renouvellement urbain, en centre-bourg.



## Complémentarité avec les autres outils du PLUi-H

En complément des OAP sectorielles qui cadrent le développement sur des périmètres bien identifiés, l'OAP thématique « Densification » offre un cadre d'action pour des secteurs diffus au sein des bourgs qui, en cas de division parcellaire ou de projet d'aménagement, présentent un potentiel significatif d'optimisation. L'objectif est d'encadrer leur aménagement de manière plus souple que les OAP sectorielles, tout en imposant des exigences minimales de densité, afin de respecter les objectifs de sobriété foncière du territoire. Elle complète également les dispositions du règlement écrit en précisant des principes d'aménagement, d'accès, de forme urbaine et de gestion environnementale, imposant aux projets de densification une compatibilité avec des orientations qualitatives.



# Justifications des OAP

## « sectorielles »

### Que sont les OAP sectorielles ?

Les OAP sectorielles constituent un outil stratégique du PLUi-H qui permet d'encadrer le développement de projets urbains, qu'ils soient résidentiels, économiques ou liés aux équipements. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L. 151-6 et suivants), elles visent à définir des intentions et des orientations d'aménagement pour des secteurs délimités, en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.

Obligatoires sur les zones à urbaniser (AU) identifiées dans le PLUi-H, les OAP peuvent également s'appliquer à des secteurs situés sur des ENAF au sein des enveloppes urbaines, intégrés à la zone urbaine (zone U), ainsi qu'à des projets de renouvellement urbain.

Lors de l'instruction des permis, les projets sont évalués au regard du périmètre global de chaque OAP, pour garantir une cohérence d'ensemble des projets.

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Cela signifie que les projets développés dans le périmètre des OAP ne doivent pas contredire les principes d'aménagement définis dans le schéma, mais peuvent offrir des marges d'interprétation pour s'adapter aux spécificités locales.

### Articulation des OAP avec les autres pièces du PLUi-H

Articulation avec le PADD : les OAP sectorielles traduisent les orientations stratégiques définies dans le PADD à l'échelle de secteurs précis. Elles en déclinent les objectifs en apportant des précisions opérationnelles pour garantir leur mise en œuvre sur le terrain.

Articulation avec le règlement écrit et graphique : les OAP complètent les dispositions du règlement écrit et graphique en apportant des principes et intentions d'aménagement adaptés aux spécificités de chaque secteur. Dans certains cas, le règlement vient appuyer ou traduire les orientations des OAP

en définissant des règles précises (gabarits, emprises au sol, usages autorisés, etc.) qui permettent de garantir la cohérence entre la vision stratégique et les prescriptions réglementaires.

### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme, les OAP doivent intégrer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour les zones à urbaniser (zones AU), qui vise à planifier le développement du territoire.

L'objectif principal de cet échéancier est d'organiser un phasage cohérent des ouvertures à l'urbanisation en fonction des besoins identifiés par les communes et des priorités établies par le PADD.

Il permet également de conduire une réflexion prospective sur l'avenir des zones à urbaniser, en contribuant à prévenir une urbanisation dispersée ou mal coordonnée, tout en garantissant l'anticipation des équipements nécessaires pour accompagner le développement (voies, réseaux, services publics, etc.).

Sont distingués :

- Les secteurs classés en 1AU au zonage, qui recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les secteurs classés en 2AU au zonage, qui recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les OAP situées en zones 1AU correspondent aux secteurs à ouvrir à l'urbanisation sur la première période de programmation du PLUi-H, soit entre 2026 et 2029.

Les OAP en zones 2AU visent quant à elles des secteurs à vocation d'urbanisation plus lointaine, dont l'ouverture est envisagée sur la période



2030 à 2035.

## Typologie des OAP

Les secteurs sur lesquels il a été décidé d'inscrire une OAP sont des secteurs sur lesquels une volonté de réaliser un aménagement d'ensemble au vu de la taille et de la localisation du site existe.

Au total, 99 OAP sectorielles ont été réalisées sur le territoire intercommunal. Les secteurs couverts par des OAP sectorielles correspondent à des sites :

### 1. En enveloppe urbaine

Les secteurs d'OAP situés en enveloppe urbaine bénéficient d'une localisation stratégique, à proximité des commerces, services et équipements publics, au sein de tissus urbains existants. Ils répondent à des objectifs de réduction des déplacements motorisés, de promotion des mobilités douces et de limitation de l'artificialisation des sols.

L'identification des secteurs en enveloppe urbaine repose sur deux notions essentielles :

- **S'ils ne génèrent pas de consommation foncière** (réutilisation d'espaces déjà urbanisés), ils relèvent d'une OAP en **renouvellement urbain** ;
- **S'ils engendrent une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**, ils relèvent d'une OAP en **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au sein des enveloppes urbaines.

#### 1.1. En renouvellement urbain :

Les secteurs en renouvellement urbain sont situés à l'intérieur des enveloppes urbaines, sur des espaces déjà urbanisés. Ils correspondent à des zones présentant un potentiel de requalification, de densification ou de transformation.

Ces secteurs sont classés en zone urbaine (U) dans le règlement du PLUi-H. Conformément aux orientations du PADD, le renouvellement urbain est favorisé afin d'orienter l'effort d'aménagement sur les espaces déjà urbanisés, limiter ainsi l'étalement urbain et préserver les

espaces naturels, agricoles et forestiers.

### 1.2. En consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

Ces secteurs, également situés au sein des enveloppes urbaines, concernent quant à eux des terrains non urbanisés, dont l'occupation actuelle est identifiée comme naturelle, agricole ou forestière par le Mode d'Occupation des Sols (MOS).

Ils sont classés en zone urbaine (U) ou en zone à urbaniser (1AU ou 2AU) au règlement du PLUi-H et n'engendrent pas d'élargissement du périmètre des enveloppes urbaines.

Ces secteurs ont été largement étoffés par rapport au PLUi-H antérieur : dans ce dernier, ils étaient le plus souvent classés en zone urbaine (U), sans faire l'objet d'OAP. Le PLUi-H révisé vient compléter cette approche en y appliquant une OAP, ce qui permet de renforcer l'encadrement de leur aménagement et d'en optimiser le potentiel de densification.

### 2. En élargissement de l'enveloppe urbaine

Ces secteurs concernent l'**extension maîtrisée des bourgs et des zones d'activités économiques**, en continuité directe des zones urbanisées existantes. Ils sont majoritairement identifiés comme espaces naturels, agricoles ou forestiers par le MOS et sont classés en zones à urbaniser (1AU ou 2AU).

Le PADD autorise l'aménagement de ces secteurs dans une logique d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels. L'objectif est d'encadrer ces extensions afin d'éviter une urbanisation diffuse et de favoriser une croissance urbaine des bourgs cohérente, articulée avec les infrastructures et les services existants.

Bien que ces extensions entraînent une artificialisation supplémentaire, dans les limites des surfaces autorisées sur la durée du PLUi-H, elles répondent à des logiques spécifiques :

- Répondre à la demande de logements et d'équipements dans des bourgs en croissance ;



- Garantir une offre foncière diversifiée, notamment pour les activités économiques ;
- Assurer la cohérence des formes urbaines en prolongeant les continuités bâties de façon ordonnée ;
- Eviter le mitage et la dispersion de l'urbanisation en concentrant l'extension dans des zones identifiées et maîtrisées.



Dénomination du secteur d'OAP	Vocation du secteur	Typologie	Surface totale	Dont surface ENAF constructible	Zonage
BOQUEHO – Rue de la Croix	Equipement	Extension	21 095	21 095	2AUE
BOQUEHO – Le Grand Courtil	Habitat	Renouvellement urbain	19 597	0	2AU
BOQUEHO – Grands Champs	Habitat	Extension	8 139	8 139	2AU
BRINGOLO – Rue du Pors Bras	Habitat	Renouvellement urbain et Extension	6 251	3 178	1AU
BRINGOLO – Rue de Camazen	Habitat	Renouvellement urbain	4 645	0	1AU
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – Courtil Michat	Economique et commerciale	ENAF en enveloppe urbaine	5 594	5 594	UB
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – Grand Clos	Economique et commerciale	Renouvellement urbain	6 214	0	UB
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – Rue du Mississippi	Equipement	Extension	5 368	4 333	1AUE
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – Rue de Kernabat	Equipement	ENAF en enveloppe urbaine	3 202	0	1AUE
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – Clos Fougère	Habitat	Extension	4 611	4 611	1AU
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – Côte des Epinettes	Habitat	Extension	5 471	4 091	2AU
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – Rue de Kerbouillen	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine	13 305	13 305	2AU
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – Parc Paul	Habitat	Extension	13 249	12 162	1AU
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – Côte aux Goupils	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine	6 164	6 164	1AU
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – La Mi-Route	Economique	Extension	19 941	19 941	2AUY
CHATEAUDREN-PLOUAGAT – Radenier – Kerabel - Fournello	Economique	ENAF en enveloppe urbaine	33 709	33 709	UYBC
COHINIAC – Le Chemin Creux	Equipement	Extension	5 242	5 242	2AUE
COHINIAC – Le Verger Guegan	Habitat	Extension	5 643	5 643	1AU
COHINIAC – La Porte aux Poulains	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine	2 318	2 318	1AU
	Equipement	ENAF en enveloppe urbaine	935	935	1AUE
GOMMENEC'H – Traou Goaziou	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine	1 321	1 321	UC



GOMMENEC'H – Parc Lanne	Habitat	Extension	1 634	1 634	1AU
GOUDELIN – Kernevez	Habitat	Extension et Renouvellement urbain	9 468	6 920	1AU
GOUDELIN – Le Jardin	Habitat	Renouvellement urbain et ENAF en enveloppe urbaine	10 317	5 096	1AU
GOUDELIN – Rue de Kernilien	Habitat	Extension	5 442	5 442	2AU
GOUDELIN – Rue de Poul Ranet	Habitat	Renouvellement urbain	3 188	0	2AU
GOUDELIN – Keribot	Economique	Extension	19 412	19 412	1AUY
LANNEBERT – Le Bourg	Habitat	Extension	4 578	4 578	1AU
LANNEBERT – Le Guivoas	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine	1 214	1 214	UC
LANNEBERT – Poul Ranet	Habitat	Renouvellement urbain	5 088	0	UC
LANRODEC – Leur Guer Friquet	Habitat	Extension	2 247	2 247	1AU
LANRODEC – Parc Cojan	Equipement	Extension	6 558	6 558	1AUE
LANRODEC – Parc Huellan	Habitat	Extension	11 025	11 025	1AU
LANRODEC – Prat Guern	Habitat	Extension	5 678	4 187	1AU
LANRODEC – Rue de Nen Clod	Habitat	Extension	1 695	1 695	1AU
LANRODEC – Rue de Ploumagoar	Habitat	Renouvellement urbain	2 988	0	UAC
LANRODEC – Coat An Doc'h	Economique	Renouvellement urbain et extension	134 038	8 981	UYE
LANRODEC – Kermabon	Economique	Extension	20 540	20 540	1AUY
LANVOLLON – Park Goasc Cogne	Habitat	Extension	13 097	13 097	1AU
LANVOLLON – Parcou Blanc	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine	7 479	7 479	1AU
	Equipement	Renouvellement urbain	6 910	0	UE
LANVOLLON – Liorzou	Equipement	Renouvellement urbain	7 382	0	UE
LANVOLLON – Rue de la Gare	Habitat	Renouvellement urbain	1 013	0	UA
LANVOLLON – Rue des Promenades	Habitat	Extension	5 709	5 709	2AU
LANVOLLON – Rue du Moulin	Habitat	Renouvellement urbain	3 498	0	UC
LANVOLLON – Rue Pasteur	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine	3 386	3 386	UC
LANVOLLON – Les Fontaines	Economique	Extension	19 563	19 563	1AUY
LE FAOUËT – Parc Kervie	Equipement	Extension	4 704	4 704	1AUE
LE FAOUËT – Rue de l'Argoat	Habitat	Extension	5 104	5 104	1AU

LE FAOUËT – Lannec Bras	Habitat	Extension	1 980	1 980	1AU
LE MERZER – Les Châtaigniers	Habitat	Extension	4 147	4 147	1AU
LE MERZER – Place de l'Eglise	Habitat	Renouvellement urbain	2 028	0	UAC / UC
LE MERZER – Roz Porjou	Economique	Extension	4 767	4 767	1AUY
PLEGUIEN – Coat Ar Oa 1	Habitat	Extension et renouvellement urbain	12 455	6 060	1AU
PLEGUIEN – Ar Varques Bras	Equipement	Renouvellement urbain	1 239	0	UE
PLEGUIEN – Le Bourg	Commerce	ENAF en enveloppe urbaine	733	733	UAc
PLEGUIEN – Penquer	Habitat	Extension	4 271	4 271	2AU
PLEGUIEN – Coat Ar Oa 2	Habitat	Renouvellement urbain	1 812	0	UC
PLEGUIEN – Ponlô	Economique	Extension	32 388	32 388	1AUY
PLELO – Le Bas du Bourg	Equipement	Extension	12 848	12 848	1AUE
PLELO – Le Courtil	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine et renouvellement urbain	31 657	19 950	1AU / 2AU
PLELO – La Fontaine Aurain	Equipement	Renouvellement urbain	51 151	0	1AUE
PLELO – La Grenouillère	Habitat	Extension	10 701	10 701	1AU
PLELO – La Rue Neuve	Equipement	Extension	31 895	31 895	1AUE
PLELO – Rue de l'Orme du Puits	Equipement	Extension	5 237	5 237	1AUE
PLELO – La Braguette 1	Economique	Extension	9 050	9 050	1AUY
PLELO – La Braguette 2	Economique	Extension	18 859	18 859	1AUY
PLERNEUF – La Prerie	Habitat	Extension	6 605	6 605	1AU
PLERNEUF – Le Closset	Habitat	Renouvellement urbain	6 337	0	1AU
PLERNEUF – Le Grand Courtil	Habitat	Renouvellement urbain et ENAF en enveloppe urbaine	13 040	2 827	2AU
PLERNEUF – Le Pritel	Habitat	Renouvellement urbain et ENAF en enveloppe urbaine	6 652	1 583	2AU
PLERNEUF – Les Bregeons	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine	2 983	2 983	U
PLERNEUF – Rue des Ecoles	Habitat	Renouvellement urbain et ENAF en enveloppe urbaine	5 838	1 776	1AU
	Equipement		1 000	351	1AUE
PLERNEUF – La Barricade 1	Economique	Extension	44 339	44 339	1AUYB
PLERNEUF – La Barricade 2	Economique	Extension	37 151	37 151	2AUY

PLOUHA – Kerlérot	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine	16 013	13 796	1AU
PLOUHA – La Corderie	Habitat	Extension	31 057	28 106	2AU
PLOUHA – Vieux Bréhec	Habitat	Renouvellement urbain	16 945	0	2AU
PLOUHA – Lanloric 1	Equipement	Extension	10 302	10 302	1AUE
PLOUHA – Lanloric 2	Equipement	Extension	5 557	5 557	1AUE
PLOUHA – Le Grand Etang	Economique	Extension	10 285	10 285	2AUY
PLOUVARA – Rue de Rohan	Habitat	Extension et ENAF en enveloppe urbaine	9 041	6 555	1AU
PLOUVARA – Rue de Tréfois	Habitat	Extension	4 691	4 691	2AU
PLUDUAL – Liors Marec	Habitat	Extension	8 638	8 638	1AU
PLUDUAL – Liors Ratel	Equipement	Extension	2 154	2 154	1AUE
POMMERIT-LE-VICOMTE – Kerhamon	Equipement	Extension	2 683	2 683	1AUE
POMMERIT-LE-VICOMTE – La Corderie	Habitat	Extension	12 669	10 869	2AU
POMMERIT-LE-VICOMTE – Liorzh An Ti	Habitat	Extension	16 750	16 450	1AU / 2AU
POMMERIT-LE-VICOMTE – La Rotonde	Economique	Extension	12 902	12 902	1AUY
SAINT-FIACRE – Méripoul	Habitat	Renouvellement urbain	15 044	0	1AU
SAINT-JEAN-KERDANIEL – Le Courtil	Habitat	Extension	1 355	1 355	1AU
SAINT-JEAN-KERDANIEL – Parc Hery	Habitat	Extension	7 072	7 072	1AU
SAINT-JEAN-KERDANIEL – Coat An Doc'h	Economique	Extension	19 837	19 837	1AUY
SAINT-PEVER – Chemin de l’Avenir	Habitat	Extension	9 887	9 887	1AU
SAINT-PEVER – Kerantraou	Equipement	Renouvellement urbain	4 123	0	1AUE
TREGOMEUR – Rue d’Argoat	Habitat	Renouvellement urbain	7 054	0	1AU
TREGOMEUR – Les Vergers	Habitat	Extension	3 876	3 876	1AU
TREGOMEUR – Rue de la Hautière	Habitat	Extension	3 629	3 629	2AU
TREGUIDEL – Le Courtil du Bourg	Habitat	Extension et renouvellement urbain	14 800	9 756	1AU
TREMEVEN – Kervegan	Habitat	Extension	6 278	6 278	1AU
TRESSIGNAUX – Liors An Ty	Habitat	Renouvellement urbain et extension	10 282	4 811	2AU

TREVEREC – Loguel Bian	Habitat	Extension	2 289	2 289	1AU
<b>SURFACE ENAF TOTALE</b>					<b>77,2 ha</b>



## Explication de la rédaction des OAP sectorielles

Afin d'assurer une homogénéité de présentation et une cohérence entre l'ensemble des OAP sectorielles du PLUi-H, une trame de rédaction commune a été définie.

Chaque OAP sectorielle est structurée en deux parties distinctes :

- Un schéma accompagné d'une légende harmonisée ;
- Un texte explicatif détaillant les orientations d'aménagement et les prescriptions retenues.

### Partie schématique

Les OAP sectorielles comportent un schéma d'aménagement qui permet de visualiser les grands principes d'organisation spatiale des secteurs concernés. Ce document cartographique facilite la mise en œuvre opérationnelle des orientations d'aménagement.

Une légende commune est utilisée afin d'assurer une lecture uniforme des documents graphiques. Elle représente les principaux éléments à respecter en matière d'aménagement tout en permettant une adaptation aux particularités de chaque site. Les thématiques abordées dans cette légende incluent :

#### Vocation principale du secteur :

- Résidentielle
- Economique
- Commerciale
- Equipements

#### Accès :

- A conserver
- A créer
- Futur
- Interdit

#### Mobilités :

- Voie de desserte à créer
- Accès et desserte par les modes doux à créer

#### Prescriptions environnementales :

- Transition paysagère avec les espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

#### Organisation du bâti :

- Implantation préférentielle du bâti
- Espace partagé
- Bande inconstructible

#### Spécificités du site :

- Topographie du site à prendre en compte
- Vue à préserver
- Mur à conserver
- Zones humides et ruisseaux à prendre en compte

### Partie textuelle

La partie textuelle vient compléter et expliciter les choix d'aménagement présentés dans le schéma. Elle apporte une justification argumentée aux principes retenus et assure une meilleure compréhension des prescriptions et orientations. Cette section est structurée en trois volets :

#### 1. Eléments de programmation

Afin de clarifier les objectifs à atteindre pour chaque secteur de projet, cette première section précise les principaux paramètres programmatiques attendus. Elle encadre la mise en œuvre des orientations d'aménagement en apportant des repères quantitatifs et qualificatifs, notamment :

- La surface totale du projet ;
- La surface ENAF du projet, représentant la consommation d'espaces nouvelle engendrée par la réalisation de l'opération ;
- La surface constructible, en tenant compte des parties du secteur non destinées à l'urbanisation et repérées sur le schéma d'aménagement (zones humides, bandes inconstructibles) ;
- Le cas échéant, la mention du caractère de renouvellement urbain du secteur et de son utilisation initiale ;



- L'objectif minimal de production de logements, exprimé en nombre de logements, pour les OAP à vocation résidentielle ;
- Le cas échéant, l'objectif de production de logements sociaux, exprimé en nombre de logements ;
- La temporalité prévisionnelle de réalisation du projet, sur la durée du PLUi-H ;
- Le zonage réglementaire prévu pour le secteur concerné, tel qu'il figure au règlement graphique du PLUi-H.

## 2. Présentation du contexte et des enjeux du site

Cette section vise à contextualiser le secteur concerné dans son environnement et à identifier les enjeux majeurs d'aménagement. Elle précise notamment :

- La localisation et les caractéristiques principales du secteur ;
- Les contraintes et opportunités liées à la morphologie du site ;
- Les objectifs poursuivis pour ce secteur dans le cadre du PLUi-H.

## 3. Orientations d'aménagement

Cette section explicite les grandes lignes directrices d'aménagement du secteur, en précisant les mesures spécifiques à adopter. Elle est déclinée en deux niveaux :

- Orientations spécifiques à chaque site : détaillent et complètent les éléments graphiques du schéma. Selon la nature du site et les particularités locales, elles comprennent notamment des principes environnementaux, architecturaux et paysagers, à respecter dans le cadre de l'aménagement du site.
- Orientations générales : communes à l'ensemble des OAP, elles fixent des objectifs transversaux portant sur la gestion des mobilités, l'aménagement des espaces publics, l'intégration paysagère et les performances environnementales des projets d'aménagement.

## Modifications apportées aux OAP sectorielles par rapport au PLUi-H antérieur

La structure et l'organisation des OAP sectorielles ont été conservées, assurant une continuité dans la mise en œuvre du projet de territoire. Toutefois, certaines adaptations ont été apportées à la légende afin de préciser ou d'élargir certaines notions, en s'adaptant aux aménagements prévus sur les secteurs de projets identifiés :

- Accès et mobilités

Ajout de l'élément « accès à conserver », qui permet d'identifier plus clairement les accès existants dont le maintien est prévu afin d'assurer la préservation des cheminements structurants et leur connexion à la voirie.

Ajout de l'élément « accès interdit », permettant d'identifier clairement les contraintes d'accessibilité et d'éviter toute ambiguïté sur les secteurs où l'accès est restreint ou interdit, afin d'assurer la sécurité du site.

- Prescriptions environnementales

Suppression de l'élément « arbres à maintenir », qui s'explique par le fait qu'aucun arbre remarquable n'a été recensé dans les périmètres des OAP. Une protection sur les éléments paysagers significatifs est assurée par le biais des alignements végétalisés à préserver.

- Organisation du bâti

Remplacement de la notion « espace public à créer » par « espace partagé », terminologie permettant d'intégrer une diversité d'usages. Au-delà des espaces publics stricto sensu, elle englobe également les jardins, vergers et autres espaces ouverts pouvant contribuer à la qualité du cadre de vie et à la convivialité des secteurs concernés.

Remplacement de « alignement à marquer » par « implantation préférentielle du bâti », qui offre une plus grande souplesse d'aménagement permettant d'indiquer, de manière plus large, les zones privilégiées pour l'implantation des constructions, sans nécessairement imposer un alignement strict.



Lorsque l'alignement est un enjeu fort, cette exigence est précisée directement dans le texte des OAP afin de garantir une adaptation au contexte spécifique de chaque secteur.

Ajout de la notion de « bande inconstructible », permettant de réserver des espaces non bâtis à des fins diverses, par exemple pour préserver des alignements d'arbres, structurer des transitions paysagères ou maintenir des respirations dans la trame urbaine. Cette prescription a vocation à concilier les impératifs de constructibilité avec la préservation d'éléments structurants du paysage.

Les trois tableaux ci-dessous exposent l'évolution des secteurs d'OAP entre le PLUi-H précédent et le PLUi-H révisé :

- Secteurs d'OAP modifiés ;
- Secteurs d'OAP supprimés ;
- Secteurs d'OAP ajoutés.

Chaque tableau comprend une justification des changements majeurs apportés à chaque secteur. Certains ajustements communs à l'ensemble des OAP ne figurent pas systématiquement dans les tableaux :

- Adaptation des objectifs de production de logements : tous les secteurs d'OAP ont vu leurs objectifs de production ajustés en cohérence avec les nouveaux objectifs du PADD, définis par strate de commune. Cette évolution permet de répondre aux besoins en logements identifiés par le PLUi-H et de contribuer à l'atteinte des objectifs de croissance démographique.
- Définition d'une temporalité adaptée : une planification actualisée a été établie pour chaque secteur, précisant la période au cours de laquelle son urbanisation est prévue. Cette programmation dans le temps assure une mise en œuvre progressive et cohérente de l'urbanisation de ces secteurs sur l'ensemble du territoire.
- Ajout de prescriptions environnementales visant à préserver des linéaires bocagers identifiés dans le PLUi-H révisé.

## Secteurs d'OAP maintenus avec modifications

Dénomination du secteur d'OAP	Justifications des modifications apportées aux secteurs d'OAP dans le PLUi-H révisé par rapport au PLUi-H antérieur
Boqueho - Les Grands Champs (anciennement « Petit Rest »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction du périmètre du secteur, qui a en partie fait l'objet d'une urbanisation conforme aux objectifs du PLUi-H antérieur ;</li> <li>- Révision des accès, avec la prévision d'un accès principal au site passant par un lotissement existant, après consultation de l'ATD ;</li> <li>- Renforcement des principes de gestion des eaux pluviales.</li> </ul>
Bringolo - Rue du Pors Bras (anciennement « Bourg »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension du périmètre du secteur pour intégrer un jardin, dans une logique de densification cohérente du secteur ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement visant la préservation des linéaires bocagers protégés ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement prenant en compte la topographie du site et assurant une gestion adaptée des eaux pluviales ;</li> <li>- Mise en avant de principes d'aménagement favorisant l'utilisation de surfaces perméables.</li> </ul>
Châtelaudren-Plouagat - Courtil Michat (anciennement « Guingamp – Leshouarn (partie sud) »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la vocation du secteur, passant d'un secteur à dominante résidentielle à une vocation commerciale, afin de répondre à la demande tout en renforçant l'attractivité économique locale ;</li> <li>- La localisation du secteur, à proximité d'axes structurants, favorise son développement commercial et assure une bonne accessibilité aux flux de clients.</li> </ul>
Châtelaudren-Plouagat - Rue du Mississippi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la vocation du secteur, passant d'un secteur à dominante résidentielle à une vocation d'équipements, afin de répondre aux besoins en équipements publics de la commune ;</li> <li>- Réduction du périmètre du secteur en fonction du besoin en surface.</li> </ul>
Châtelaudren-Plouagat - Parc Paul (anciennement « Cornouaille »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de principes d'aménagement visant la préservation des vues sur une zone boisée ;</li> <li>- Intégration de dispositions visant une gestion des transitions entre les fonctions résidentielles et économiques prévues sur le site.</li> </ul>

Châtelaudren-Plouagat - Côte aux Goupils	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Révision des accès, avec la prévision d'une entrée et d'une sortie différencierées sur la voie communale, après consultation de l'ATD ;</li> <li>- Ajout de prescriptions environnementales ;</li> <li>- Intégration d'orientations encourageant à la construction en mitoyenneté ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement prenant en compte la topographie du site et assurant une gestion adaptée des eaux pluviales ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement visant la préservation des vues sur le paysage.</li> </ul>
Châtelaudren-Plouagat - Rue de Kerbouillen (anciennement « Kerbouillen 1 »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Révision des accès par manque de visibilité, avec la prévision d'une entrée et d'une sortie unique après consultation de l'ATD ;</li> <li>- Ajout d'une possibilité d'accès vers un fond de jardin dans un futur objectif de densification du site.</li> </ul>
Châtelaudren-Plouagat - Clos Fougère (anciennement « Roscorlet »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Révision des accès avec la prévision d'une entrée et d'une sortie unique passant par un lotissement existant.</li> </ul>
Châtelaudren-Plouagat - La Mi-Route	Réduction du périmètre du secteur pour préserver une zone humide.
Cohiniac - Le Verger Guegan (anciennement « Bourg Sud »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction du périmètre du secteur afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement prenant en compte la topographie du site et assurant une gestion adaptée des eaux pluviales ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement visant la préservation des vues sur le paysage.</li> </ul>
Gommenec'h – Parc Lanne (anciennement « Narrac'h »)	Réduction et redéfinition du périmètre du secteur afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Lanrodec - Prat Guern (anciennement « Pors Hery »)	Réduction et redéfinition du périmètre du secteur afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Lanrodec - Parc Huellan (anciennement « Belanger »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Révision des accès avec la prévision d'une entrée et d'une sortie différencier pour assurer une fluidité de la circulation ;</li> <li>- Intégration d'une bande inconstructible de 10 mètres en limite de vallée boisée afin d'assurer une transition paysagère harmonieuse entre les différents espaces ;</li> <li>- Renforcement des principes d'aménagement visant à limiter l'artificialisation et à assurer une gestion adaptée des eaux pluviales.</li> </ul>

Lanrodec - Coat An Doc'h	Extension du périmètre du secteur visant à répondre au manque de foncier économique identifié dans les besoins du territoire, au sein d'un secteur stratégique.
Lanrodec – Kermabon	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification du périmètre du secteur pour favoriser la densification et assurer une cohérence dans l'aménagement d'ensemble du site ;</li> <li>- Précision du type d'activités prévues sur ce site (industrielles).</li> </ul>
Lanvollon - Park Goasc Cogne (anciennement « Boissière »)	Réduction du périmètre du secteur, qui a en partie fait l'objet d'une urbanisation conforme aux objectifs du PLUi-H antérieur, et afin de préserver une zone humide.
Le Faouët - Parc Kervie (anciennement « Bourg »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction du périmètre du secteur, qui a en partie fait l'objet d'une urbanisation conforme aux objectifs du PLUi-H antérieur ;</li> <li>- Evolution de la vocation du secteur, passant d'un secteur à dominante résidentielle à une vocation d'équipements, afin de répondre aux besoins en équipements publics de la commune.</li> </ul>
Le Merzer - Roz Porjou	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction du périmètre du secteur afin de répondre aux objectifs de densification et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;</li> <li>- Précision des types d'activités prévues sur ce site (artisanales).</li> </ul>
Pléguien – Ponlô	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Révision des accès, avec la prévision d'un accès principal au site via la route départementale 32, après consultation de l'ATD ;</li> <li>- Précision des types d'activités prévues sur ce site (commerciales et de services).</li> </ul>
Pléguien - Coat Ar Oa 1 (anciennement « Pommiers »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension du périmètre du secteur pour intégrer un jardin, dans une logique de densification cohérente du secteur ;</li> <li>- Révision des accès afin d'assurer une desserte optimale du secteur ;</li> <li>- Intégration de bandes inconstructibles de 10 mètres à partir des alignements d'arbres existants ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement favorisant une diversité de typologies de logements afin de répondre aux besoins variés des habitants, tout en renforçant la mixité sociale ;</li> <li>- Renforcement des principes d'aménagement visant à limiter l'artificialisation et à assurer une gestion adaptée des eaux pluviales ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement prenant en compte la topographie du site dans l'implantation des bâtiments.</li> </ul>
Plélo - Le Courtil (anciennement « Gustave Gilbert »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension du périmètre du secteur pour intégrer un jardin, dans une logique de densification cohérente du secteur ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de bandes inconstructibles de 10 mètres à partir des alignements d'arbres existants ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement visant la préservation des vues sur le paysage ;</li> <li>- Ajout de prescriptions visant une haute performance énergétique des bâtiments ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement favorisant une diversité de typologies de logements afin de répondre aux besoins variés des habitants, tout en renforçant la mixité sociale ;</li> <li>- Ajout d'orientations en faveur du développement d'habitat intergénérationnel ;</li> <li>- Intégration d'un principe de création d'espace vert partagé pour favoriser la convivialité et renforcer la biodiversité du secteur ;</li> <li>- Intégration d'un principe de regroupement des espaces de stationnement pour limiter la circulation automobile au sein du secteur.</li> </ul>
Plélo - La Braguette 1 (anciennement « La Braguette )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction du périmètre du secteur afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;</li> <li>- Précision du type d'activités prévues sur ce site (industrielles).</li> </ul>
Plerneuf - La Prerie (anciennement « Malassis »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de principes d'aménagement prenant en compte la topographie du site et assurant une gestion adaptée des eaux pluviales ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement visant la préservation des vues sur le paysage.</li> </ul>
Plerneuf - Le Grand Courtil (anciennement « renouvellement urbain »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension du périmètre du secteur Est pour intégrer un jardin, dans une logique de densification cohérente du secteur ;</li> <li>- Révision des accès afin d'assurer une desserte optimale du secteur ;</li> <li>- Précisions quant au positionnement attendu des logements.</li> </ul>
Plerneuf - Rue des Ecoles (anciennement « renouvellement urbain )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustement du périmètre du secteur Ouest en fonction de ses vocations (résidentielle / équipements) ;</li> <li>- Ajout d'un accès afin d'assurer une desserte optimale du secteur ;</li> <li>- Précisions quant à la typologie de logements attendus.</li> </ul>
Plerneuf - La Barricade 1	Précision des types d'activités prévues sur ce site (industrielles).
Plouha - Kerlérot	Réduction du périmètre du secteur pour préserver une zone humide.
Plouha - La Corderie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Révision des accès pour assurer une connectivité au centre-ville, après consultation de l'ATD ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de principes d'aménagement prenant en compte la topographie du site et assurant une gestion adaptée des eaux pluviales ;</li> <li>- Ajout de prescriptions environnementales ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement favorisant une diversité de typologies de logements afin de répondre aux besoins variés des habitants, tout en renforçant la mixité sociale ;</li> <li>- Ajout de prescriptions visant une haute performance énergétique et écologique des bâtiments ;</li> <li>- Ajout de prescriptions visant la végétalisation des clôtures.</li> </ul>
Plouha - Grand Etang	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction du périmètre du secteur afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;</li> <li>- Précision des types d'activités prévues sur ce site (artisanales, petites et moyennes industries).</li> </ul>
Plouvara - Rue de Rohan (anciennement « Stade »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension du périmètre du secteur pour intégrer un jardin, dans une logique de densification cohérente du secteur ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement prenant en compte la topographie du site et assurant une gestion adaptée des eaux pluviales.</li> </ul>
Plouvara - Rue de Tréfois (anciennement « Tréfois Nord »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de principes d'aménagement visant la préservation des vues sur le paysage ;</li> <li>- Révision du tracé des cheminements doux afin d'assurer une connexion avec les itinéraires piétons existants et les projets de mobilité douce du bourg.</li> </ul>
Pludual - Liors Marec (anciennement « Petit Pré »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement des principes d'aménagement visant à limiter l'artificialisation et à assurer une gestion adaptée des eaux pluviales ;</li> <li>- Intégration de cheminements doux visant à relier le secteur de projet à un parking de manière sécurisée.</li> </ul>
Pommerit-le-Vicomte - Liorzh An Ti (anciennement « Hent Kerello »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction du périmètre du secteur, qui a en partie fait l'objet d'une urbanisation conforme aux objectifs du PLUi-H antérieur ;</li> <li>- Renforcement des principes d'aménagement visant à limiter l'artificialisation, à assurer une gestion adaptée des eaux pluviales, et à préserver une zone humide ;</li> <li>- Renforcement des préconisations architecturales et paysagères des constructions.</li> </ul>
Pommerit-le-Vicomte - La Corderie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction et redéfinition du périmètre du secteur afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration d'une bande inconstructible de 10 mètres en limite de la zone agricole afin d'assurer une transition paysagère harmonieuse entre les différents espaces.</li> </ul>
Saint-Jean-Kerdaniel - Coat An Doc'h	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Révision des accès au niveau de la route départementale ;</li> <li>- Intégration d'orientations visant à favoriser l'accueil d'activités artisanales, adaptées au contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site.</li> </ul>
Saint-Péver - Chemin de l'Avenir (anciennement « Route du Calvaire »)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de principes d'aménagement visant la préservation des vues sur le paysage ;</li> <li>- Intégration de principes d'aménagement favorisant une diversité de typologies de logements afin de répondre aux besoins variés des habitants, tout en renforçant la mixité sociale ;</li> <li>- Intégration d'orientations encourageant à la construction en mitoyenneté.</li> </ul>
Trégomeur - Rue d'Argoat (anciennement « Petite Gregnory »)	Réduction du périmètre du secteur afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Tréguidel - Le Courtil du Bourg (anciennement « Hâtée »)	Intégration de principes d'aménagement favorisant une diversité de typologies de logements afin de répondre aux besoins variés des habitants, tout en renforçant la mixité sociale.

## Secteurs d'OAP supprimés

Dénomination du secteur d'OAP	Justifications de la suppression des secteurs d'OAP dans le PLUi-H révisé par rapport au PLUi-H antérieur
Bringolo - Eglise	Secteurs n'ayant pas donné lieu à un projet en raison de la courte période de validité du PLUi antérieur, accompagnée d'une évolution des besoins et des priorités locales.
Châtelaudren-Plouagat - Kerlee Les Fontaines	
Châtelaudren-Plouagat - Kernabat	
Châtelaudren-Plouagat - Fournello	
Cohiniac - Nord-Bourg	
Gommenec'h - Cimetière	
Gommenec'h - Narrac'h	
Lannebert - Guivoas	
Lanvollon - Marché aux blés	
Le Faouët - Fardel	
Pléguien - Le Grand Chemin	
Plélo - Quatre Vents	
Plélo - Louis Guilloux	
Plélo - Orme des Puits	
Plouha - Kergaro	
Plouha - Kerguineau	
Plouha - La Sauraie	
Plouha - Rue de La Lande	
Pludual - Manoir	
Pommerit-le-Vicomte - Hent Kerfluton	
Saint-Fiacre - Bourg	
Trégomeur - Pont Vert	
Trévérec - Bourg 1	
Trévérec - Bourg 2	
Châtelaudren-Plouagat - Kerbouillen 2	Secteurs ayant fait l'objet d'une urbanisation conforme aux objectifs du PLUi antérieur.
Châtelaudren-Plouagat - Mi-Route	
Châtelaudren-Plouagat - Guingamp – Leshouarn (partie nord)	



Châtelaudren-Plouagat - Cochedo	
Châtelaudren-Plouagat - Hydrio	
Lannebert - Rue de la Mairie	
Le Merzer - Bel Air	
Pléguien - Le Grand Chemin	
Plélo - Pré Boissel	
Plélo - Sud	
Plouha - De Per Ker	
Plouha - Kerisago	
Plouha - Pen Ker	
Plouvara - Tréfois Sud	
Plouvara - Saint-Yves	
Saint-Jean-Kerdaniel - Bourg	
Saint-Gilles-les-Bois - Forges	
Tréméven - Eco quartier	
Tressignaux - Bourg	
Goudelin - Kermorin	Secteur ayant fait l'objet d'une urbanisation partielle conforme aux objectifs du PLUi antérieur.
Plerneuf - Télégraphe	



## Secteurs d'OAP créés

Dénomination du secteur d'OAP	Justifications de la création des secteurs d'OAP dans le PLUi-H révisé par rapport au PLUi-H antérieur
Boqueho - Le Grand Courtil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle en intégrant un objectif de production de logements locatifs sociaux, qui contribue à répondre aux objectifs du Programme d'orientations et d'Actions (POA).</li> </ul>
Boqueho - Rue de La Croix	Projet améliorant l'offre en équipements du bourg (déplacement d'un terrain de foot).
Bringolo - Rue de Camazen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Châtelaudren-Plouagat - Radenier – Kerabel – Fournello	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Secteur dont la localisation est stratégique (proximité RN12) ;</li> <li>- Secteur visant à densifier la zone d'activités économiques ;</li> <li>- Projet participant au renforcement de l'attractivité économique du territoire intercommunal ;</li> <li>- Renforcement des mobilités douces.</li> </ul>
Châtelaudren-Plouagat - Grand Clos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain ;</li> <li>- Secteur dont la localisation est stratégique (bourg et proximité RN12) ;</li> <li>- Projet participant au renforcement de l'attractivité économique du territoire intercommunal.</li> </ul>

Châtelaudren-Plouagat - Rue de Kernabat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet répondant aux besoins des habitants et de la commune en matière d'équipements (création d'une aire de stationnement) ;</li> <li>- Projet améliorant l'offre en équipements du bourg.</li> </ul>
Châtelaudren-Plouagat - Côte des Epinettes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Cohiniac - Le Chemin Creux	Projet améliorant l'offre en équipements du bourg (création d'un cimetière).
Cohiniac - La Porte aux Poulains	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Gommenec'h – Traou Goaziou	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Goudelin – Keribot	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur dont la localisation est stratégique (proximité pôle de Lanvollon) ;</li> <li>- Secteur répondant à une demande en foncier économique ;</li> <li>- Projet participant au renforcement de l'attractivité économique du territoire intercommunal.</li> </ul>
Goudelin - Le Jardin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur majoritairement de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversification de l'offre résidentielle en intégrant un objectif de production de logements locatifs sociaux, qui contribue à répondre aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA), ainsi que des exigences de typologies variées des logements.</li> </ul>
Goudelin – Kernevez	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle en intégrant un objectif de production de logements locatifs sociaux, qui contribue à répondre aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA), ainsi que des exigences de typologies variées des logements.</li> </ul>
Goudelin - Rue de Poul Ranet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Goudelin - Rue de Kernilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle, intégrant des exigences typologies variées.</li> </ul>
Plélo - La Braguette 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur dont la localisation est stratégique (proximité RN12) ;</li> <li>- Secteur répondant à une demande en foncier économique ;</li> <li>- Projet participant au renforcement de l'attractivité économique du territoire intercommunal.</li> </ul>
Plerneuf - La Barricade 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur dont la localisation est stratégique (proximité RN12) ;</li> <li>- Secteur répondant à une demande en foncier économique ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet participant au renforcement de l'attractivité économique du territoire intercommunal.</li> </ul>
Pommerit-le-Vicomte - La Rotonde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur répondant à une demande en foncier économique ;</li> <li>- Projet participant au renforcement de l'attractivité économique du territoire intercommunal.</li> </ul>
Lannebert - Le Bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Lannebert - Poul Ranet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle en intégrant un objectif de production de logements locatifs sociaux, qui contribue à répondre aux objectifs du Programme d'orientations et d'Actions (POA), ainsi que des exigences de typologies variées des logements.</li> </ul>
Lannebert - Le Guivoas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Lanrodec - Parc Cojan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet améliorant l'offre en équipements du bourg (création d'une aire de jeux de football).</li> </ul>
Lanrodec - Leur Guer Friquet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversification de l'offre résidentielle en intégrant un objectif de production de logements locatifs sociaux, qui contribue à répondre aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA), ainsi que des exigences de typologies variées des logements.</li> </ul>
Lanrodec - Rue de Nen Clod	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Lanrodec - Rue de Ploumagoar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle en intégrant un objectif de production de logements locatifs sociaux, qui contribue à répondre aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA), ainsi que des exigences de typologies variées des logements.</li> <li>- Intégration d'orientation visant une mixité des fonctions au sein de ce secteur de projet situé en cœur de bourg.</li> </ul>
Lanvollon - Rue de La Gare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle, intégrant des exigences de typologies variées.</li> </ul>
Lanvollon - Parcou Blanc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur majoritairement de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins des habitants et de la commune en matière d'équipements (construction d'une école maternelle).</li> </ul>
Lanvollon - Liorzou	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Projet améliorant l'offre en équipements du bourg (création d'une aire d'accueil pour camping-cars).</li> </ul>
Lanvollon - Les Fontaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur dont la localisation est stratégique (pôle de Lanvollon) ;</li> <li>- Secteur répondant à une demande en foncier économique ;</li> <li>- Projet participant au renforcement de l'attractivité économique du territoire intercommunal.</li> </ul>
Lanvollon - Rue du Moulin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Lanvollon - Rue des Promenades	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle, intégrant des exigences de typologies variées.</li> </ul>
Lanvollon - Rue Pasteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>

Le Faouët - Lannec Bras	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Le Faouët - Rue de l'Argoat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Le Merzer – Les Châtaigniers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet en cours de réalisation ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements.</li> </ul>
Le Merzer - Place de l'Eglise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Pléguien - Ar Varques Bras	Projet répondant aux besoins des habitants et de la commune en matière d'équipements (accueil d'ateliers municipaux).
Pléguien - Le Bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Secteur dont la localisation est stratégique (bourg) ;</li> <li>- Projet participant au renforcement de l'attractivité économique du territoire intercommunal.</li> </ul>

Pléguien – Penquer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Pléguien – Coat Ar Oa 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Renforcement du pôle Lanvollon – Pléguien ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H.</li> </ul>
Plélo - Le Bas du Bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet améliorant l'offre en équipements du bourg (construction d'un bâtiment d'intérêt général).</li> </ul>
Plélo - La Fontaine Aurain	Projet améliorant l'offre en équipements de la commune (accueil d'une déchetterie professionnelle).
Plélo - La Grenouillère	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidation du pôle de Châtelaudren-Plouagat ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle en intégrant un objectif de production de logements locatifs sociaux, qui contribue à répondre aux objectifs du Programme d'orientations et d'Actions (POA).</li> </ul>
Plélo - La Rue Neuve	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Projet améliorant l'offre en équipements du bourg (équipements sportifs et de bien-être).</li> </ul>
Plerneuf - Le Closset	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>



Plerneuf - Le Pritel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur majoritairement de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Plerneuf - Les Bregeons	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet en cours de réalisation ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements.</li> </ul>
Plouha - Vieux Bréhec	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Plouha - Lanloric 1	Projet améliorant l'offre en équipements de la commune (funérarium).
Plouha - Lanloric 2	Projet améliorant l'offre en équipements de la commune (extension d'une déchetterie).
Pludual - Liors Ratel	Projet améliorant l'offre en équipements du bourg (aire de stationnement).
Pommerit-le-Vicomte – Kerhamon	Projet améliorant l'offre en équipements du bourg (extension d'une déchetterie).
Saint-Fiacre – Méripoul	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Saint-Jean-Kerdaniel - Le Courtil	Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.
Saint-Jean-Kerdaniel - Parc Hery	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle, intégrant des typologies variées.</li> </ul>
Saint-Péver – Kerantraou	Projet améliorant l'offre en équipements du bourg (espace public polyvalent).
Trégomeur - Les Vergers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Trégomeur - Rue de La Hautière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle, intégrant des exigences de typologies variées.</li> </ul>
Tréméven – Kervegan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>
Tressignaux - Liors An Ty	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants ;</li> <li>- Diversification de l'offre résidentielle, intégrant des exigences de typologies variées ;</li> <li>- Secteur majoritairement renouvellement urbain, contribuant à répondre aux objectifs de production de logements en renouvellement urbain du PLUi-H.</li> </ul>
Trévérec - Loguel Bian	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur ENAF (espace naturel, agricole et forestier) identifié en zone U au PLUi-H antérieur, justifiant la création d'une OAP pour maîtriser la consommation d'espaces ;</li> <li>- Consolidation du rôle du centre-bourg par un renforcement de son offre en logements ;</li> <li>- Projet répondant aux besoins de production de logements et à l'accueil de nouveaux habitants.</li> </ul>

## Justifications des OAP au regard du PADD

Dispositions contenues dans les OAP	Orientations du PADD auxquelles elles répondent
<p>Les OAP sectorielles, ainsi que l'OAP thématique « Densification » fixent une <b>densité de logements minimale par strates de communes de l'armature territoriale</b>, conformément à ce qu'a défini le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 22 logements à l'hectare pour les communes pôles et associées ;</li> <li>• 18 logements à l'hectare pour les bourgs de services ;</li> <li>• 13 logements à l'hectare pour les communes rurales.</li> </ul> <p>Cet objectif de densité minimale de logements a été appliqué à l'opération.</p>	<p>Axe 1, 1. « Organiser le territoire en respectant l'identité de chaque bourg »</p> <p>Axe 2, 2. « Le foncier, une ressource limitée à utiliser de manière sobre et réfléchie »</p> <p>Axe 3, 3. « Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain »</p>
<p>Les OAP intègrent des <b>orientations paysagères et environnementales visant à protéger et valoriser les paysages tout en préservant les continuités écologiques et les sols agricoles</b>. Elles prévoient notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Des transitions paysagères</b> : création de bandes végétalisées, clôtures végétales et espaces tampons en interface entre zones urbanisées, espaces naturels et terres agricoles, favorisant une intégration harmonieuse, la continuité visuelle et écologique, ainsi que la protection des activités agricoles.</li> <li>• <b>La préservation des éléments structurants du paysage</b> : haies, alignements d'arbres et talus, essentiels pour consolider la trame verte et bleue (TVB) et limiter la fragmentation des milieux naturels.</li> <li>• <b>Des espaces tampons végétalisés</b> : préservation ou création d'espaces garantissant la biodiversité, la continuité des sols cultivables et les services écosystémiques, tout en atténuant les impacts visuels des aménagements.</li> </ul>	<p>Axe 1, 2. « Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux »</p> <p>Axe 1, 3. « Penser des paysages bâties qui préservent l'identité du territoire »</p> <p>Axe 1, 6. « Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique »</p> <p>Axe 2, 1. « Le sol, une ressource limitée à préserver »</p> <p>Axe 2, 4. « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser »</p> <p>Axe 3, 3. « Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain »</p> <p>Axe 3, 9. « Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, nuisances et pollutions »</p> <p>Axe 4, 1. « Soutenir une agriculture diversifiée »</p> <p>Axe 4, 6. « Développer un tourisme cohérent et adapté aux enjeux du territoire »</p>



<p>Les secteurs d'OAP sont stratégiquement <b>localisés au sein des bourgs ou en extension directe de ceux-ci</b>. Cette implantation permet de limiter l'étalement urbain diffus et de préserver l'intégrité des paysages. Elle offre également aux habitants un accès facilité aux services essentiels (santé, commerces, loisirs), réduisant ainsi les besoins en déplacements et favorisant une meilleure qualité de vie.</p>	<p>Axe 1, 2. « Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux »</p> <p>Axe 2, 1. « Le sol, une ressource limitée à préserver »</p> <p>Axe 2, 2. « Le foncier, une ressource limitée à utiliser de manière sobre et réfléchie »</p> <p>Axe 3, 1. « Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial »</p> <p>Axe 3, 2. « Adapter le modèle d'aménagement à une croissance démographique modérée et à une population vieillissante »</p> <p>Axe 3, 3. « Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain »</p> <p>Axe 3, 4. « Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels »</p> <p>Axe 3, 7. « Promouvoir des mobilités diversifiées et décarbonées »</p> <p>Axe 3, 9. « Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, nuisances et pollutions »</p> <p>Axe 4, 1. « Soutenir une agriculture diversifiée »</p> <p>Axe 4, 3. « Garantir un équilibre commercial cohérent avec l'identité rurale du territoire »</p>
<p>Les OAP définissent des <b>orientations architecturales et paysagères pour garantir l'harmonie des nouvelles constructions avec le cadre existant</b>. Elles prévoient des dispositions respectant les formes urbaines, les typologies de constructions environnantes et l'utilisation de matériaux traditionnels, afin d'assurer une continuité visuelle et architecturale, renforçant l'identité locale et la valeur des constructions sur le long terme.</p>	<p>Axe 1, 3. « Penser des paysages bâtis qui préservent l'identité du territoire »</p> <p>Axe 1, 4. « Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire »</p> <p>Axe 1, 5. « Exiger une qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles »</p>

	<p>Axe 1, 6. « Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique »</p> <p>Axe 3, 1. « Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial »</p> <p>Axe 3, 5. « Prévenir la dégradation du parc de logements »</p> <p>Axe 3, 6. « Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat »</p>
<p>Lorsque le site présente une <b>topographie particulière</b>, les OAP intègrent des dispositions visant à <b>adapter les projets aux reliefs et aux spécificités du terrain</b>, afin de préserver les vues, de minimiser les impacts visuels et d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans le paysage environnant</p> <p><i>Exemples : OAP « Le Grand Courtil - Boqueho » ; OAP « Rue de Poul Ranet » - Goudelin.</i></p>	<p>Axe 1, 2. « Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux »</p> <p>Axe 1, 3. « Penser des paysages bâties qui préservent l'identité du territoire »</p>
<p>Les OAP intègrent des dispositions visant à <b>préserver les perspectives visuelles sur les éléments identitaires du territoire</b>, tels que les clochers, les bâtis traditionnels et historiques, les points de vue remarquables, les paysages caractéristiques et les éléments patrimoniaux.</p> <p><i>Exemples : OAP « Le Bourg - Lannebert » ; OAP « Le Courtil - Plélo ».</i></p>	<p>Axe 1, 3. « Penser des paysages bâties qui préservent l'identité du territoire »</p> <p>Axe 1, 4. « Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire »</p> <p>Axe 1, 6. « Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique »</p> <p>Axe 2, 4. « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser »</p> <p>Axe 3, 1. « Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial »</p>
<p>L'OAP de la rue de Tréfois à Plouvara contribue à la <b>valorisation du patrimoine et de l'identité du bourg</b> par la préservation de murs anciens.</p>	<p>Axe 1, 3. « Penser des paysages bâties qui préservent l'identité du territoire »</p> <p>Axe 1, 4. « Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire »</p>



	<p>Axe 1, 5. « Exiger une qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles »</p> <p>Axe 3, 1. « Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial »</p>
<p>Les OAP peuvent <b>privilégier des formes urbaines compactes</b>, notamment par des dispositions favorisant la mitoyenneté des constructions. Ces orientations limitent l'étalement urbain, optimisent les espaces disponibles et s'inscrivent dans les formes urbaines traditionnelles.</p> <p><i>Exemples : OAP « Parc Hery - Saint-Jean-Kerdaniel » ; OAP « Chemin de l'Avenir - Saint-Péver ».</i></p>	<p>Axe 1, 5. « Exiger une qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles »</p> <p>Axe 2, 1. « Le sol, une ressource limitée à préserver »</p> <p>Axe 2, 2. « Le foncier, une ressource limitée à utiliser de manière sobre et réfléchie »</p> <p>Axe 3, 3. « Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain »</p> <p>Axe 3, 6. « Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat »</p>
<p>Les OAP encouragent des pratiques de construction durable en intégrant des orientations favorisant <b>l'efficacité énergétique et l'utilisation de dispositifs exploitant les énergies renouvelables dans les opérations d'aménagement</b>.</p>	<p>Axe 1, 5. « Exiger une qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles »</p> <p>Axe 2, 5. « Développer les énergies renouvelables locales »</p> <p>Axe 3, 6. « Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat »</p>
<p>Les OAP prévoient des dispositions qui <b>favorisent les mobilités douces en prévoyant des cheminements piétons et cyclables</b> qui valorisent les paysages, améliorent l'accès aux bourgs et réduisent les déplacements motorisés. Ces orientations renforcent la qualité de vie, mettent en valeur les espaces naturels et créent des espaces publics favorisant les interactions sociales et l'attractivité touristique.</p> <p><i>Exemples : OAP « Le Courtial du Bourg - Tréguidel » ; OAP « Rue des Ecoles -Plerneuf ».</i></p>	<p>Axe 1, 6. « Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique »</p> <p>Axe 2, 4. « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser »</p> <p>Axe 3, 1. « Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial »</p> <p>Axe 3, 2. « Adapter le modèle d'aménagement à une croissance démographique modérée et à une population vieillissante »</p> <p>Axe 3, 7. « Promouvoir des mobilités diversifiées et décarbonées »</p> <p>Axe 3, 9. « Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, nuisances et pollutions »</p>



	<p>Axe 4, 2. « Favoriser les activités de services essentiels à la population dans les centralités »</p> <p>Axe 4, 3. « Garantir un équilibre commercial cohérent avec l'identité rurale du territoire »</p> <p>Axe 4, 6. « Développer un tourisme cohérent et adapté aux enjeux du territoire »</p>
<p>Les OAP prévoient une <b>gestion intégrée des eaux pluviales</b> en favorisant l'utilisation de matériaux perméables, de noues paysagères et de bassins de rétention par exemple, notamment sur les voies de circulation et les espaces de stationnement, limitant l'imperméabilisation des sols, les ruissellements excessifs et les risques d'inondation.</p>	<p>Axe 2, 1. « Le sol, une ressource limitée à préserver »</p> <p>Axe 2, 3. « Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau »</p> <p>Axe 3, 9. « Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, nuisances et pollutions »</p> <p>Axe 4, 4. « Garantir un développement maitrisé des zones d'activités économiques »</p>
<p>Les OAP adoptent une <b>approche multifonctionnelle des espaces</b>, intégrant des usages partagés (stationnement, espaces publics, gestion des eaux) réduisant ainsi l'emprise au sol des projets d'aménagement et favorisant les déplacements actifs.</p>	<p>Axe 2, 1. « Le sol, une ressource limitée à préserver »</p> <p>Axe 2, 2. « Le foncier, une ressource limitée à utiliser de manière sobre et réfléchie »</p> <p>Axe 3, 7. « Promouvoir des mobilités diversifiées et décarbonées »</p> <p>Axe 4, 4. « Garantir un développement maitrisé des zones d'activités économiques »</p>
<p>Les OAP intègrent des dispositions visant à <b>protéger les ressources en eau et les écosystèmes associés</b>, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La protection des zones humides, avec la définition de périmètres de préservation pour maintenir leurs fonctions écologiques et hydrologiques ; <i>Exemple : OAP « Kerlérot - Plouha »</i></li> <li>• La création d'espaces tampons végétalisés en interface avec les cours d'eau ou les zones agricoles et naturelles ; <i>Exemple : OAP « Coat An Doc'h - Lanrodec »</i></li> </ul>	<p>Axe 2, 3. « Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau »</p> <p>Axe 2, 4. « Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser »</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>La prise en compte des cours d'eau pour préserver leur qualité et leur rôle écologique dans les aménagements. <i>Exemple : OAP « Rue de Poul Ranet » - Goudelin.</i></li> </ul>	
<p>Les OAP favorisent une <b>gestion partagée de la ressource en eau</b> en intégrant un <b>phasage des projets dans le temps / un échéancier d'ouverture à urbanisation</b> pour assurer leur coordination avec les infrastructures locales, en tenant compte des capacités des réseaux.</p>	Axe 2, 3. « Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau »
<p>Les OAP contribuent à l'amélioration de la qualité de vie dans les centres-bourgs en intégrant des <b>espaces publics partagés</b> (places, jardins, vergers, ...), véritables lieux de rencontre qui favorisent les interactions sociales et contribuent à prévenir l'isolement.</p> <p><i>Exemples : OAP « La Porte aux Poulains - Cohiniac » ; OAP « Rue de Tréfois - Plouvara ».</i></p>	Axe 3, 1. « Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial »  Axe 3, 2. « Adapter le modèle d'aménagement à une croissance démographique modérée et à une population vieillissante »  Axe 3, 5. « Prévenir la dégradation du parc de logements »
<p>Les OAP intègrent des dispositions visant à <b>offrir une gamme diversifiée de logements</b>, adaptée aux besoins variés des ménages (familles, personnes âgées, jeunes actifs), en prévoyant des typologies multiples (logements individuels, intermédiaires, collectifs, etc.). Elles répondent également de manière ciblée aux <b>besoins spécifiques en matière de logements</b>, notamment en encourageant l'habitat intergénérationnel, en réservant une part des nouveaux logements à des programmes d'habitat social, et en assurant ainsi une mixité sociale.</p> <p><i>Exemples : OAP « Place de l'Eglise - Le Merzer » ; OAP « Coat Ar Oa 1 - Pléguien ».</i></p>	Axe 3, 1. « Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial »  Axe 3, 2. « Adapter le modèle d'aménagement à une croissance démographique modérée et à une population vieillissante »  Axe 3, 3. « Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain »  Axe 3, 4. « Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels »  Axe 3, 6. « Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat »
<p>Les projets d'aménagement excluent les secteurs soumis à des risques identifiés (inondations, mouvements de terrain, risques industriels).</p>	Axe 3, 9. « Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, nuisances et pollutions »
<p>Les orientations prévoient l'<b>aménagement d'écrans sonores</b>, notamment par la plantation de haies et la création de bandes végétalisées, afin de réduire les nuisances sonores générées par les infrastructures routières.</p>	Axe 3, 9. « Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, nuisances et pollutions »

<p>Exemples : OAP « La Corderie - Plouha » ; OAP « Parc Hery - Saint-Jean-Kerdaniel ».</p>	
<p>Les OAP prévoient une <b>séparation fonctionnelle entre les zones résidentielles et les activités génératrices de nuisances</b> (industries, commerces bruyants).</p>	<p>Axe 3, 9. « Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, nuisances et pollutions »</p> <p>Axe 4, 4. « Garantir un développement maitrisé des zones d'activités économiques »</p>
<p>Exemples : OAP « La Mi-Route - Châtelaudren-Plouagat » ; OAP « Keribot - Goudelin ».</p>	
<p>Des OAP ont été définies pour les <b>secteurs de projets à vocation économique</b>, localisés au sein des zones d'activités ou en continuité immédiate de celles-ci. Ces orientations précisent les <b>types d'activités économiques</b> à privilégier dans chaque secteur, en identifiant les sites les mieux adaptés au développement de chaque domaine.</p>	<p>Axe 3, 9. « Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, nuisances et pollutions »</p> <p>Axe 4, 4. « Garantir un développement maitrisé des zones d'activités économiques »</p> <p>Axe 4, 7. « Favoriser l'accueil de la population active par le maintien et le développement de l'emploi »</p>
<p>Les projets d'aménagement des zones d'activités incluent des <b>orientations paysagères</b> pour préserver les paysages, telles que la création de bandes végétalisées, de haies ou de corridors écologiques en périphérie des zones industrielles.</p>	<p>Axe 4, 4. « Garantir un développement maitrisé des zones d'activités économiques »</p>
<p>Les projets d'aménagement des zones d'activités offrent <b>un cadre de travail agréable et attractif</b>, avec des espaces verts et/ou perméables et des aménagements favorisant le bien-être des travailleurs et des habitants.</p> <p>Exemples : OAP « Coat An Doc'h - Lanrodec » ; OAP « Coat An Doc'h - Saint-Jean-Kerdaniel ».</p>	<p>Axe 4, 4. « Garantir un développement maitrisé des zones d'activités économiques »</p> <p>Axe 4, 7. « Favoriser l'accueil de la population active par le maintien et le développement de l'emploi »</p>
<p>L'OAP du site de Coat An Doc'h à Lanrodec privilégie le développement d'activités en lien avec <b>l'économie sociale et solidaire</b>, ainsi que l'accueil d'entreprises engagées dans les <b>transitions énergétiques, environnementales et sociales</b>.</p>	<p>Axe 4, 5. « Accompagner et développer l'économie sociale et solidaire ainsi que l'économie circulaire sur le site de Coat An Doc'h »</p> <p>Axe 4, 7. « Favoriser l'accueil de la population active par le maintien et le développement de l'emploi »</p>

# Justifications du zonage et du règlement

# Justifications de la délimitation des zones

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones urbaines (U)	<p>Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire, ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements et activités économiques, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>UA – Zone urbaine des centres et des bourgs</b> : la zone UA concerne les tissus anciens des centres et des bourgs. Cette zone est marquée par une pluralité des fonctions, une densité des tissus bâties et une qualité architecturale et patrimoniale marquée. Un sous secteur <b>UAc</b> correspond aux secteurs de la zone UA où l'implantation de nouveaux commerces et activités de services est autorisée.</li><li>▪ <b>UB – Zone urbaine autour des centres et des bourgs</b> : la zone UB est une zone urbaine constituée de secteurs de moindre densité et d'homogénéité des paysages bâties que les espaces de la zone UA. Abritant une pluralité de fonctions, elle est cependant marquée par une densité résidentielle.</li><li>▪ <b>UC – Zone urbaine périphérique</b> : la zone UC est une zone urbaine constituée des lotissements existants en périphérie des bourgs ainsi que des hameaux comprenant une enveloppe urbaine (<i>voir diagnostic foncier</i>).</li><li>▪ <b>UD – Zone urbaine périphérique littorale</b> : la zone UD est une zone urbaine correspondant aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) listés par le SCoT dans la commune littorale de Plouha : Saint-Laurent, Le Dernier Sou, Le Turion/Kerraoult et Saint-Yves.</li><li>▪ <b>UE – Zone urbaine d'activités sportives, de loisirs, de tourisme</b> : la zone UE correspond à des espaces d'équipements à vocation d'activités sportives, de loisirs et/ou de tourisme qui s'inscrivent dans la continuité des tissus résidentiels et mixtes des zones UA et UB et qui sont marqués par un caractère urbain.</li><li>▪ <b>UGDV – Zone urbaine dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage</b></li><li>▪ <b>UL – Zone urbaine dédiée au site du zoo de Trégomeur</b></li><li>▪ <b>UY – Zone d'activités économiques</b> : La zone UY correspond aux espaces urbains à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale. Elle comprend 5 sous-secteurs (UYa/UYb/UYbc/UYc/UYe)</li></ul>



<b>Zones à urbaniser (AU)</b>	<p>Les zones à urbaniser correspondent aux parties du territoire amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>1AU – Zone de projet urbain</b> : les zones 1AU recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones 1AUY sont dédiées à de l'accueil d'activités économiques et commerciales et les zones 1AUE sont dédiées à l'accueil d'équipements.</li> <li>▪ <b>2AU – Zone à urbaniser dite « bloquée »</b> : les zones 2AU recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones 2AUY sont dédiées à de l'accueil d'activités économiques et les zones 2AUE sont dédiées à l'accueil d'équipements.</li> </ul>
<b>Zones agricoles (A)</b>	<p>La zone A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ap – Secteur agricole protégé</b> : le secteur Ap correspond à des espaces agricoles à enjeux paysagers ou situés aux abords des bourgs.</li> <li>▪ <b>Ay – Zone agricole d'activités économiques diffuses</b> : il s'agit d'un secteur dédié aux activités économiques diffuses où sont autorisés des activités économiques autres qu'agricoles.</li> </ul>
<b>Zones naturelles (N)</b>	<p>La zone N est une zone naturelle de protection. Elle concerne les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>La zone N comprend six secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ni – Secteur de risque inondation</b>. Le secteur Ni correspond à des espaces caractérisés par un risque inondation basé sur une connaissance des acteurs locaux, où les constructions sont encadrés.</li> <li>▪ <b>NI – Secteur à vocation d'activités sportives, de tourisme et/ou de loisirs</b>. Le secteur NI correspond à des sites localisés dans des zones à dominante naturelle, marqués par la présence d'activités de sportives, de tourisme ou de loisirs ou caractérisés par des projets ayant cette vocation, en lien avec</li> </ul>

la valorisation des sites.

- Np1. Le secteur Np1 est dédié aux campings situés à Bréhec (Plouha) : les Tamaris et, pour partie, le Varquez.
- Np2. Le secteur Np2 est dédié, à Plouha, aux activités du domaine de Keravel et au camping de Kerjean, ainsi qu'à une partie du camping du Varquez.
- Np3. Le secteur Np3 correspond à la plage du Palus, à Plouha.
- Nr – Secteur d'espaces remarquables. Le secteur Nr correspond aux espaces remarquables de Plouha, définis dans le cadre de la loi Littoral.
- Nc - qui regroupe les secteurs aménagés à vocation loisirs et tourisme (camping, karting, ...)

Zones	Surface des zones en hectares (calcul SIG)	Part du territoire en %
<b>UAc</b>	153	0.35%
<b>UA</b>	56.3	0.13%
<b>UB</b>	11.6	0.026%
<b>UC</b>	1291.1	2.96%
<b>UD</b>	44.9	0.1%
<b>UE</b>	77.5	0.18%
<b>UL</b>	18.4	0.042%
<b>Ugdv</b>	0.8	0.002%
<b>UY</b>	123.4	0.28%
<b>UYa</b>	64.8	0.14%
<b>UYb</b>	15.2	0.034%
<b>UYbc</b>	87.2	0.2%
<b>UYe</b>	14.2	0.032%



<b>1AU</b>	28.7	0.06%
<b>1AUY</b>	16.1	0.036%
<b>1AUYb</b>	5.4	0.012%
<b>1AUE</b>	14.8	0.03%
<b>2AU</b>	18.3	0.04%
<b>2AUY</b>	3	0.007%
<b>2AUYc</b>	3.7	0.008%
<b>2AUE</b>	2.6	0.005%
<b>A</b>	30 338.9	69.4%
<b>Ap</b>	42.6	0.097%
<b>Ay</b>	6.8	0.01%
<b>N</b>	10 547	24.1%
<b>Ni</b>	58.7	0.1%
<b>NI</b>	8.7	0.02%
<b>Np1</b>	1.1	0.002%
<b>Np2</b>	2.8	0.006%
<b>Np3</b>	1.9	0.004%
<b>Nr</b>	582	1.33%
<b>Nc</b>	13.5	0.03%
<b>TOTAL</b>	43 655	100%

Zones	PLUi-H révisé (ha)	PLUi-H révisé en %	PLUi-H 2021 (ha)	PLUi-H 2021 (%)
<b>U</b>	<b>1958.4</b>	<b>4.5</b>	<b>2051.2</b>	<b>4.7</b>
<b>1AU/2AU</b>	<b>92.6</b>	<b>0.2</b>	<b>135.1</b>	<b>0.3</b>
<b>A</b>	<b>30 388.3</b>	<b>69.6</b>	<b>30 193.2</b>	<b>69</b>
<b>N</b>	<b>11 215.7</b>	<b>25.7</b>	<b>11 273</b>	<b>26</b>

L'équilibre général du PLUi-H arrêté en 2021 est globalement conservé dans la nouvelle répartition des zones. La surface dédiée à la zone A (agricole) connaît une légère augmentation par rapport à 2021, tandis que la zone N (naturelle) diminue légèrement. Cette évolution s'explique notamment par le reclassement de certaines exploitations agricoles précédemment situées en zone N par erreur, et désormais intégrées en zone A, afin de permettre aux agriculteurs de développer plus efficacement leurs activités.

Par ailleurs, la consommation d'espace globale projetée pour la période 2025-2035 est en diminution par rapport à celle prévue dans le PLUi-H 2021-2031 : 104 hectares contre 150 hectares initialement envisagés. Cette baisse de la consommation d'espace contribue mécaniquement à une augmentation des surfaces classées en zone agricole.

Enfin, la réduction de la superficie de la zone U (urbaine) s'explique par la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines existantes. Certains secteurs initialement classés en zone U ont ainsi été requalifiés en zones 1AU ou 2AU, afin de favoriser une urbanisation progressive et maîtrisée.



## Les grandes catégories de zones urbaines

L'organisation spatiale des quatre principaux zonages (U/AU/A/N) du PLUi-H est l'expression règlementaire du projet de territoire des 27 communes de la Communauté de communes de Leff Armor Communauté. La répartition des zones traduit les équilibres d'aménagement et de développement mis en œuvre par les élus sur l'espace communautaire.

Le centre urbain aggloméré – centres et bourgs – ainsi que leur développement et les hameaux structurants constituent le pôle aggloméré de Leff Armor Communauté. Il voit sa vocation d'espace urbain majeur confirmé par un zonage U.

Le tissu urbain aggloméré détermine un processus d'urbanisation qui limite l'étalement urbain périphérique – circonscrit dans les zones AU – et qui valorise avantageusement le potentiel foncier existant en renouvellement et en intensification du tissu urbain.

L'équilibre entre les zones urbaines et les zones agricoles, naturelles et boisés est assuré par un espace rural constitué dans lequel l'affectation des sols est vouée aux activités agricoles, à la protection des secteurs naturels, au développement maîtrisé et accompagné des communes rurales.

Cette répartition entre les grandes catégories de zones (U, AU, A et N), à l'échelle du territoire de la Communauté de communes de Leff Armor communauté, manifeste la volonté de fixer un équilibre spatial entre zones urbaines et zones à urbaniser d'une part, zones agricoles et zones naturelles d'autre part.

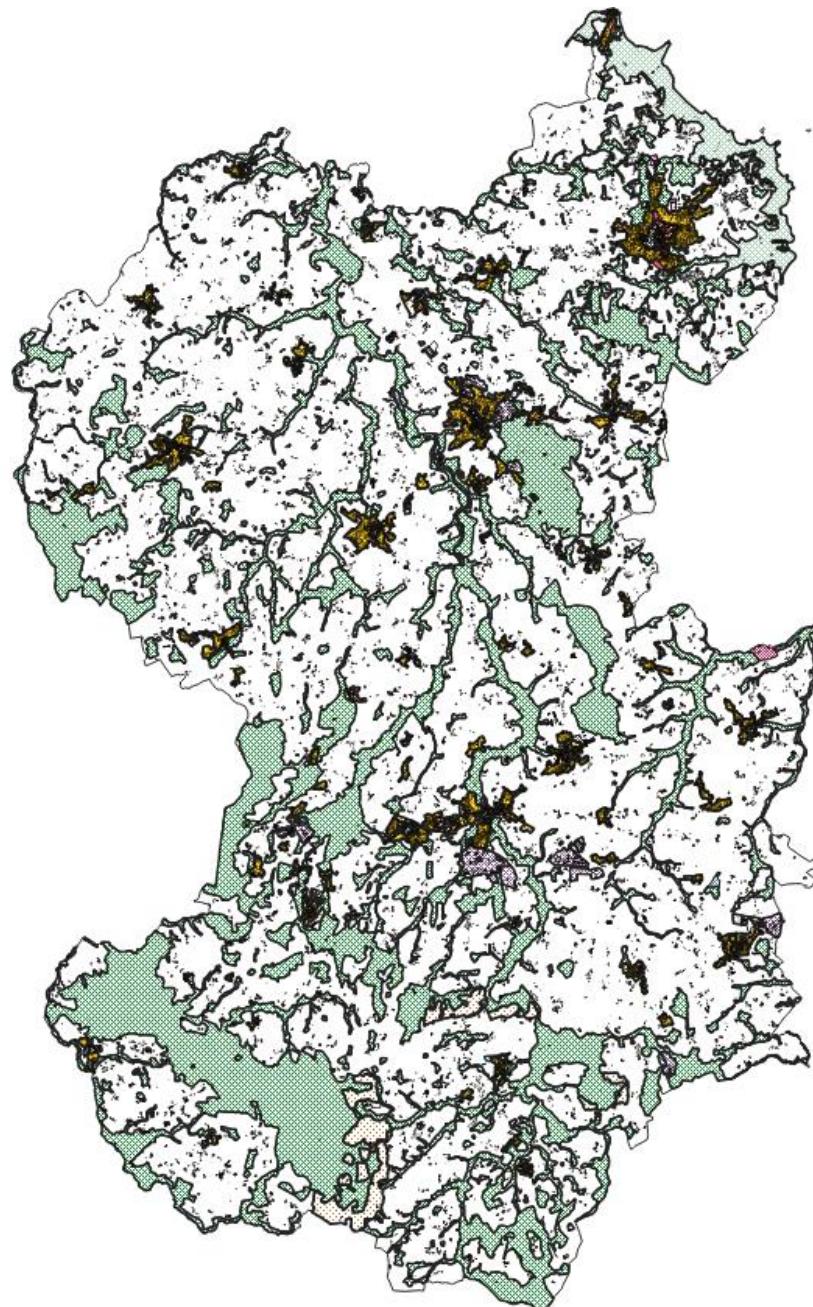
La définition des zones urbaines (zones U) est fondée sur le croisement entre une lecture morphologique du tissu urbain constitué et sur leur devenir, inscrit dans les orientations du PADD. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines, complétée par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types de zones la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc. Ensuite, cette

identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Enfin, la définition des zones traduit la volonté du projet de prendre en compte le caractère mixte et multifonctionnel des tissus bâties urbains et ruraux. Hormis les zones urbaines spécifiques à vocation économiques et d'activités sportives, de loisirs et/ou de tourisme, qui bénéficient d'un zonage approprié, le PLUi-H reconnaît et conforte les qualités plurielles des tissus urbains où les fonctions résidentielles s'appuient sur la présence d'animations urbaines (mixité urbaine) : emplois et activités économiques, agriculture, habitat, services et équipements, offre culturelle et de loisirs, activités touristiques...



## Zonage du PLUi-H



## Délimitation de la zone UA – Zone urbaine des centres et des bourgs

La zone UA correspond aux espaces de centres et de bourgs des communes de Leff Armor communauté. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, petites activités...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'un tissu ancien.

La zone UA correspond aux tissus urbains des centres et des bourgs des communes du territoire. Elle se caractérise principalement par un bâti ancien, tout en incluant, de manière ponctuelle, des constructions contemporaines. Dans les communes rurales, comme Saint-Fiacre, ces bourgs présentent souvent une combinaison harmonieuse de bâti ancien et moderne.

Cette zone traduit un principe et une volonté affirmée de diversité des fonctions et de densité des tissus.

La zone UA a été ajustée à certains endroits par rapport au PLUi-H en vigueur afin de mieux correspondre à la définition de délimitation des tissus anciens et denses. Par exemple elle a été réajustée sur le centre-bourg de Trévérec.

Un sous-secteur UAc a été créé afin de délimiter les secteurs préférentiels pour l'implantation des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>. Les secteurs UAc ont été calés sur les périmètres de centralités commerciales imposés par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Guingamp. Ces périmètres fixent la délimitation de la centralité des centres-bourgs et centres-villes et centres-villes en y incluant les équipements et secteurs structurants. Chaque commune bénéficie d'un secteur UAc. Dans certaines communes, il n'existe pas de zone UA, uniquement un secteur UAc. Les constructions liées à la destination commerces et activités de services sont interdites hors secteur UAc.

**Le règlement littéral associé à la zone UA, et au secteur UAc, vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristique de ces secteurs ainsi qu'à permettre leur densification. De ce fait :**

- Les constructions interdites sont limitées,
- La bonne cohabitation de fonctions diverses est assurée, notamment par l'autorisation sous conditions des entrepôts et des constructions à vocation d'industrie,
- Les commerces identifiés au document graphique sont préservés (interdiction de changement de destination).

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement de dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- La hauteur est définie par référence aux constructions existantes voisines pour les constructions de premier rang, et pour les autres constructions elle ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 13 mètres au faîte,
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est définie par rapport aux constructions existantes voisines,
- Par rapport aux limites séparatives latérales : l'implantation des constructions de premier rang doivent se faire soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, soit en respectant un retrait de 0.90 mètre minimum, pour les autres constructions, le retrait de 0.90 mètre minimum est imposé.
- Des dispositions en matière de qualité urbaine et architecturale renforcées sont inscrites, notamment via l'autorisation des toitures terrasses sous conditions.
- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre\* et au moins 30% de la superficie du terrain seront traitées en surfaces perméables.

La plantation d'au moins un arbre de haute tige\* d'essence locale pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres\* est exigée.



## Délimitation de la zone UA – Zone urbaine des centres et des bourgs et son sous-secteur UAc



### Séquences du territoire classées en zone UA :

Tissu bâti des centres des communes pôles et de leurs communes associées, bourgs des communes bourgs de services et bourgs des autres communes.

Communes concernées par un zonage UAc : ensemble des communes de Leff Armor Communauté sauf Saint- Jean-Kerdaniel

Communes concernées par un zonage UA : Plouha, Lanvollon, Saint Gilles-Les-Bois, Pommerit-Le-Vicomte, Tréguidel, Saint-Jean-Kerdaniel, Châtelaudren-Plouagat et Le Merzer.

### Fonction de la zone UA et objectifs attendus :

Confortation de l'animation des centres et des bourgs, à la vocation multiple (habitat, équipements, activités, services, commerces etc.).

Préservation des commerces existants par la mise en place d'un linéaire commercial protégé sur le plan graphique.

Valorisation des paysages bâties, maintien de la qualité de composition architecturale et paysagère du bâti ancien.

Préservation des attraits résidentiels.

Intégration cohérente des opérations d'urbanisation projetées au reste des urbanisations, et mise en œuvre d'une mixité maîtrisée.

### Contexte spatial et bâti de la zone UA :

Bâti traditionnel à fort caractère patrimonial constituant le siège principal de l'identité des communes du territoire et présentant une homogénéité du point de vue de la morphologie bâtie et architecturale.

## Délimitation de la zone UB – Zone urbaine correspondant aux abords des centres et bourgs

**La zone UB est la zone de Châtelaudren-Plouagat limitrophe de la zone UA et de la zone d'activité commerciale existante de la Mi-Route. Cette zone urbaine est constituée de secteurs de moindre densité et d'homogénéité des paysages bâtis. Elle abrite une pluralité de fonctions.**

La zone UB correspond aux secteurs de développement contemporain. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines des densités hétérogènes et une qualité patrimoniale moins prégnante que dans la zone UA. Cette zone est incluse dans le périmètre de centralité de la commune, c'est-à-dire que l'implantation de nouveaux commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> y est autorisée. Châtelaudren-Plouagat étant une commune Petite Ville de Demain (PVD), cette zone est également en adéquation avec le périmètre ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) qui vise à déterminer le secteur au sein duquel des actions en matière de dynamisation et de revitalisation doivent être menées en matière d'habitat, de commerces, ou d'aménagement des espaces publics par exemple.

Le renouvellement de ces tissus par leur densification ainsi que la préservation de leurs qualités résidentielles reconnues et l'intégration et l'insertion cohérentes de futures opérations sont attendues et recherchées.

Ainsi :

- Les constructions interdites sont limitées,
- La bonne cohabitation de fonctions diverses est assurée, notamment par l'autorisation sous conditions des entrepôts et des constructions à vocation d'industrie.

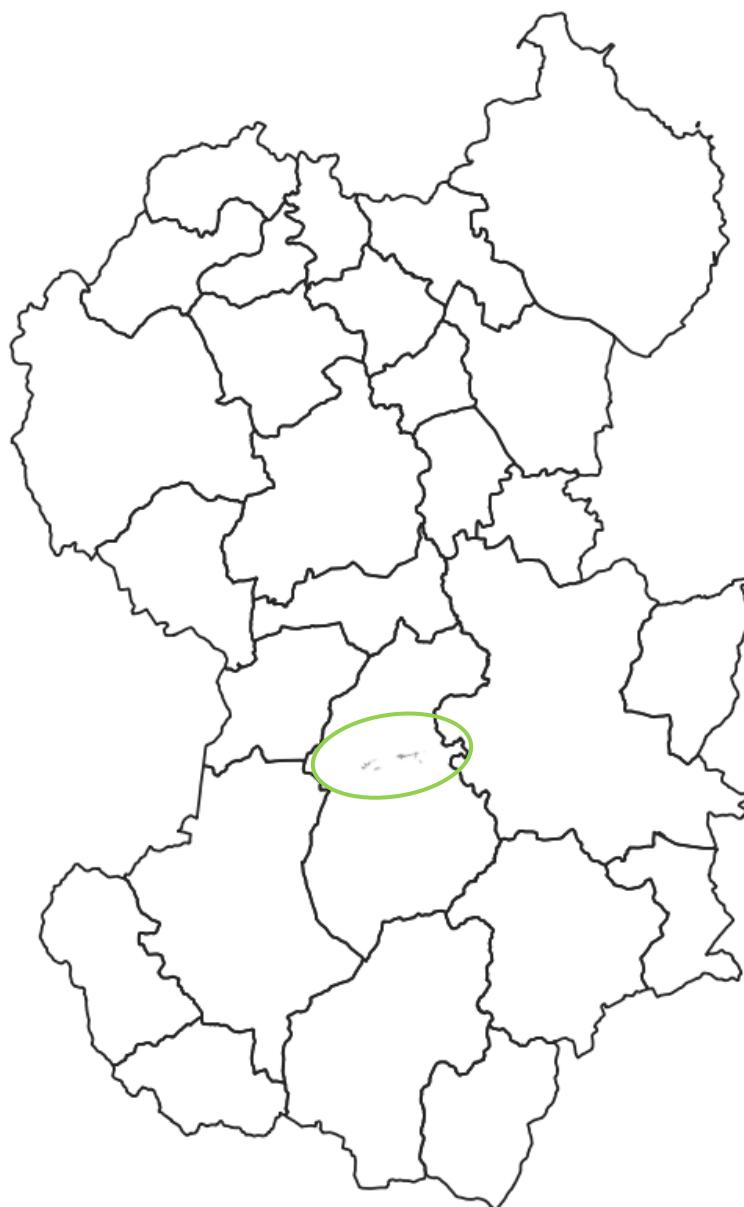
Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires favorisant la densification des tissus, notamment par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques du secteur. Ainsi :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 13 mètres au faîte,

- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum depuis l'alignement,
- Par rapport aux limites séparatives latérales : l'implantation des constructions de premier rang doivent se faire soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, soit en respectant un retrait de 0.90 mètre minimum, pour les autres constructions, le retrait de 0.90 mètre minimum est imposé,
- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre\* et au moins 30% de la superficie du terrain seront traitées en surfaces perméables,
- La plantation d'au moins un arbre de haute tige\* d'essence locale pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres\* est exigée.



## Délimitation de la zone UB – Zone urbaine mixte sur Châtelaudren-Plouagat



### Séquences du territoire classées en zone UB :

- Tissu bâti limitrophe à la zone UA sur Châtelaudren-Plouagat (secteur Plouagat et Mi-Route).
- Communes concernées par un zonage UB : Châtelaudren-Plouagat

### Fonction de la zone UB et objectifs attendus :

Confortation de l'animation des pôles de la commune, à la vocation multiple (habitat, équipements, activités, services, commerces etc.) en lien avec le Dispositif Petite Ville de Demain et le périmètre d'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire)

Implantation préférentielle des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> en lien avec le périmètre de centralité commerciale inscrit au plan graphique

Confortation de la vocation résidentielle mixte dominante

### Contexte spatial et bâti de la zone UB :

Espace urbain à qualité patrimoniale moins prégnante qu'en zone UA

Diversité architecturale (style et époques variés) liées aux différentes époques de construction, parcellaire aux dimensions et formes généralement normées.

## Délimitation de la zone UC – Zone urbaine à vocation principalement résidentielle

**La zone UC a vocation mixte d'habitat et de services, correspond aux quartiers pavillonnaires d'extension urbaine récente et à certains hameaux.**

La zone UC comprend les hameaux les plus significatifs du territoire intercommunal, classé en zone U. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines bien que la vocation résidentielle soit dominante, des densités hétérogènes et une qualité patrimoniale moins prégnante que dans la zone UA (bien que du tissu ancien soit présent, notamment dans certains hameaux).

Elle correspond aux secteurs dédiés à être densifiés par de l'habitat par comblement des dents creuses ou par division parcellaire des fonds de jardin.

Le règlement littéral associé à la zone UC vise à pérenniser la fonction résidentielle mixte dominante caractéristique de ces secteurs. Ainsi :

La bonne cohabitation de fonctions diverses est assurée, notamment par l'autorisation sous conditions des entrepôts et des constructions à vocation d'industrie. Concernant les constructions à vocation de commerces et activités de services, seule l'extension des bâtiments déjà existants est autorisée, les nouvelles implantations de ces activités ne sont pas permises en UC, conformément au SCOT du Pays de Guingamp.

La zone UC concerne également les hameaux significatifs du territoire qui ont vocation à être densifiés.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires favorisant la densification des tissus, notamment par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques, notamment marquées par un équilibre entre espaces bâties et non bâties (forte présence du végétal des jardins privés). Ainsi :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 13 mètres au faîte,
- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum depuis l'alignement,
- Par rapport aux limites séparatives latérales : l'implantation des constructions de premier rang doivent se faire soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, soit en respectant un retrait de 0.90 mètre minimum, pour les autres constructions, le retrait de 0.90 mètre minimum est imposé,
- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre\* et au moins 30% de la superficie du terrain seront traitées en surfaces perméables,
- La plantation d'au moins un arbre de haute tige\* d'essence locale pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres\* est exigée.



## Délimitation de la zone UC – Zone urbaine à dominante résidentielle



### Séquences du territoire classées en zone UC :

- Tissu bâti des centres des communes pôles et de leurs communes associées, des bourgs des communes bourgs de services et des autres communes.
- Tissu bâti des hameaux significatifs du territoire
- Communes concernées par un zonage UC : l'ensemble des 27 communes du territoire

### Fonction de la zone UC et objectifs attendus :

- Confortation de la vocation résidentielle mixte dominante.
- Densification et poursuite de l'urbanisation, là où elle est possible, sans transformation des caractéristiques des tissus urbains.
- Valorisation des paysages bâtis, maintien de la qualité de composition architecturale et paysagère du bâti ancien, lorsqu'il est présent.
- Intégration cohérente des opérations d'urbanisation projetées au reste des urbanisations et en lisière d'espaces agricoles et naturels.

### Contexte spatial et bâti de la zone UC :

- Espace urbain à forte dominante d'habitat pavillonnaire généralement bas, disposé en retrait de l'alignement.
- Diversité architecturale (style et époques variés) liées aux différentes époques de construction, parcellaire aux dimensions et formes généralement normées.

## Délimitation de la zone UD – Zone urbaine des SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) de la commune de Plouha

**La zone UD correspond aux 4 secteurs déjà urbanisés (SDU) de la commune de Plouha, listés par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Guingamp.**

La zone UD comprends les hameaux de Saint-Laurent, Le Dernier Sou, Le Turion/Kerraoult, et Saint-Yves sur la commune de Plouha dans lequel sont autorisées des nouvelles constructions de logements et de services publics.

Cette zone n'était pas présente au PLUi-H en vigueur et a été ajoutée dans un objectif de compatibilité avec le SCOT du Pays de Guingamp. Les SDU ont été délimités afin que seule la densification de ces secteurs soit permise, sans possibilités d'extension de la zone constructible. Le tracé a été réalisé de manière stricte en suivant les habitations et non le parcellaire.

Les SDU sont composés d'au moins une vingtaine de constructions à usage d'habitations principales, densément groupées et implantées sans interruption dans le foncier bâti. Le potentiel constructible y est inférieur à l'existant et ils sont desservis par les voies publiques et les réseaux.

Afin de respecter le SCOT et la loi littorale, ces espaces peuvent accueillir au sein de leurs enveloppes urbaines de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre en logement, hébergement ou des services publics.

Afin de garantir une cohérence sur l'ensemble du territoire intercommunal, le règlement de la zone UD en matière de volumétrie et d'implantation, ainsi qu'en terme de qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère, est identique à celui de la zone UC :

- Par rapport aux limites séparatives latérales : l'implantation des constructions de premier rang doivent se faire soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, soit en respectant un retrait de 0.90 mètre minimum, pour les autres constructions, le retrait de 0.90 mètre minimum est imposé,
- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre\* et au moins 30% de la superficie du terrain seront traitées en surfaces perméables,
- La plantation d'au moins un arbre de haute tige\* d'essence locale pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres\* est exigée.



## Délimitation de la zone UD – Zone urbaine des SDU de Plouha



### Séquences du territoire classées en zone UD :

- Tissu bâti des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la commune de Plouha : Saint-Laurent, Le Dernier Sou, Le Turion/Kerraoult, et Saint-Yves
- Communes concernées par un zonage UC : Plouha

### Fonction de la zone UD et objectifs attendus :

- Confortation de la vocation résidentielle dominante.
- Densification sans transformation des caractéristiques des tissus urbains.
- Valorisation des paysages bâties, maintien de la qualité de composition architecturale et paysagère du bâti ancien, lorsqu'il est présent.

### Contexte spatial et bâti de la zone UD :

- Espace urbain à forte dominante d'habitat pavillonnaire généralement bas, disposé en retrait de l'alignement.
- Diversité architecturale (style et époques variés) liées aux différentes époques de construction, parcellaire aux dimensions et formes généralement normées.

## Délimitation de la zone UE – Zone urbaine dédiée aux équipements ou installations d'intérêt collectif

**La zone UE correspond aux espaces urbains dédiés aux équipements ou installations publics, ou privées, d'intérêt collectif.**

Dans la zone UE, les activités sportives, de loisirs et / ou de tourisme se développent, ainsi que les équipements scolaires, médico-sociaux, socio-culturels, administratifs ou techniques (type déchetterie).

Dans le PLUi-H en vigueur, cette zone était dédiée uniquement aux activités sportives, de loisirs ou de tourisme. Elle a été élargie aux équipements d'intérêt collectif.

Le règlement associé à la zone UE vise à conforter les équipements et activités d'intérêt collectif sur la zone.

Ainsi :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- La hauteur des constructions n'est pas réglementée, mise à part pour les constructions destinées au logement permise sous conditions d'être liées aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 1 m, à compter de cet alignement,
- Par rapport aux limites séparatives : l'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée,
- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre\* et au moins 30% de la superficie du terrain seront traitées en surfaces perméables,
- La plantation d'au moins un arbre de haute tige\* d'essence locale pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres\* est exigée.



## Séquences du territoire classées en zone UE :

- Tissu urbain dédiés aux équipements ou installations publics, privés ou d'intérêt collectif (équipements médico sociaux, sportifs, de loisirs, scolaires, socio-culturels, et techniques).
- Conforter la vocation de ces zones
- Communes concernées par un zonage UE : 24 communes du territoire (Trévérec, Bringolo et Saint Péver n'ont pas de zonage UE)

## Fonction de la zone UE et objectifs attendus :

- Maintien et développement des équipement et activités d'intérêt collectif.

## Contexte spatial et bâti de la zone UE :

- Tissu urbain lâche, marqué par une faible densité de constructions mais des aménagements et installations présentes.

## Délimitation de la zone UL – Zone urbaine de loisirs dédiée au parc zoologique de Trégomeur

**La zone UL correspond la zone urbaine destinée au développement des activités du zoo de Trégomeur.**

Ce zonage a été créé spécifiquement pour l'emprise du zoo de Trégomeur. Il n'existe pas au PLUi-H en vigueur.

Ce site touristique d'envergure sur le territoire accueille 100 000 visiteurs par an. Ce site, venant d'être acheté par un nouveau propriétaire, va faire l'objet de projets tant pour l'accueil des animaux que des visiteurs. En effet, la transformation de l'accueil et de l'espace de restauration est prévue ainsi que la mise en place d'hébergements.

Ainsi :

- Les activités liées à l'artisanat, l'industrie et les exploitations agricoles et forestières y sont interdites.
- Les autres destinations sont autorisées sous conditions.

Afin de conforter cette activité de loisirs et son développement, le règlement est rédigé de la manière suivante :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- La hauteur des constructions n'est pas réglementée, mise à part pour les constructions destinées au logement permise sous conditions d'être liées aux activités autorisées dans la zone,
- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UL et une zone A (agricole) ou N (naturelle), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 mètres.
- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre\* et au moins 30% de la superficie du terrain seront traitées en surfaces perméables.



## **Séquences du territoire classées en zone UL :**

- Emprise du parc zoologique de Trégomeur
- Communes concernées par un zonage UL : Trégomeur

## **Fonction de la zone UL et objectifs attendus :**

- Maintien et développement des activités du parc zoologique de Trégomeur.

## **Contexte spatial et bâti de la zone UL :**

- Tissu urbain lâche, marqué par une faible densité de constructions mais des aménagements et installations présentes.

## Délimitation de la zone UGDV – Zone urbaine dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage

**La zone Ugdv correspond aux aires d'accueil des gens du voyage de Leff Armor communauté conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.**

Ce zonage permet de répondre de manière réglementaire, aux besoins identifiés pour l'accueil des gens du voyage dans le schéma Départemental.

Il n'existe pas au PLUi-H en vigueur.

3 aires d'accueil de petite capacité sont présentes sur le territoire : une à Lanvollen, une à Plouha et une à Goudelin.

Toutes constructions en dehors de celles prévues pour l'accueil des gens du voyage sont interdites ainsi que toute activité incompatible avec la vocation d'accueil temporaire.

Ainsi :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit,
- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone Ugdv et un autre type de zone U (urbaine), une zone AU (à urbaniser), une zone A (agricole) ou une zone N (naturelle). Les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Au minimum 30% des espaces libres devront être aménagés en espaces perméables, dont minimum 1/3 en espaces verts.



## Séquences du territoire classées en zone Ugdv :

- Les trois aires d'accueil des gens du voyage de Leff Armor communauté
- Communes concernées par un zonage Ugdv : Goudelin, Lanvollon et Plouha

## Fonction de la zone Ugdv et objectifs attendus :

- Identification au plan graphique des aires d'accueil des gens du voyage.

## Contexte spatial et bâti de la zone Ugdv :

- Terrain pouvant accueillir des caravanes, sans construction.



## Délimitation de la zone UY – Espaces urbains à vocation d'activités économiques

**La zone UY correspond aux secteurs de l'espace intercommunal destinés à l'accueil des activités économiques jugées difficilement compatibles avec un environnement urbain mixte à vocation résidentielle. Les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts peuvent y prendre place. Ce zonage vise à favoriser le maintien et le développement des activités présentes ainsi que l'accueil de nouveaux acteurs économiques sur le territoire communautaire.**

Le zonage UY se compose de plusieurs secteurs :

- **UYa**, qui regroupe les espaces économiques où des activités commerciales sont présentes aujourd'hui : la zone du Grand Etang (Plouha), du rond-point du Radenier, de la mi-route (Châtelaudren-Plouagat), des Fontaines – Ponlo – Kercadiou (Lanvollon)
- **UYbc**, qui correspond à la zone d'activités de Kertedevant située à Châtelaudren-Plouagat nécessitant une hauteur plus élevée que dans les autres sites économiques et accueillant des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **UYc**, qui correspond à la zone d'activités de la Barricade à Plerneuf qui accueille des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **UYb**, qui correspondent à la zone d'activités industrielles de Plouvara (ZI des Isles) ou une dérogation de hauteur s'applique,
- **UYe**, qui correspond au site de Coat An Doc'h, au Nord de Lanrodec, abritant aujourd'hui notamment l'EPIDE et dont la vocation mixte hébergement / équipement / activités économiques doit être développé, en lien avec les activités existantes et la position du secteur, le long de la RN12.

Le règlement littéral associé à la zone UY vise à conforter la fonction de la zone tout en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et du paysage. Ainsi :

- La vocation d'activités économiques et commerciales est affirmée via la définition des constructions interdites et autorisées sous conditions. Pour les activités commerciales, et afin de ne pas concurrencer l'offre dans les centralités, seuls les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés dans les secteurs UYa. Les constructions à vocation commerciales sont interdites dans les autres zonages des espaces à vocation d'activités.
- Pour les activités de services où s'effectue l'accueille d'une clientèle, elles ne sont pas autorisées mise à part dans la zone UYbc qui correspond à la zone d'activités de Kertedevant à Châtelaudren-Plouagat.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée (sauf pour les constructions d'habitation existantes présentes ponctuellement dans des espaces économiques et qui peuvent évoluer mais dans le respect d'une emprise au sol contrainte),
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'acrotère ou au faîte. Cette hauteur monte à 30 mètres dans les zones spécifiques des Isles à Plouvara et de Kertedevant à Châtelaudren-Plouagat (UYb et UYbc),
- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement,
- Les dispositions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives varient selon les tissus limitrophes (zone économique ou zone mixte, zones agricole ou naturelle).
- Au minimum 30% des espaces libres devront être aménagés en espaces perméables, dont minimum 1/3 en espaces verts.
- La plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres est exigée.



## Délimitation de la zone UY – Espaces urbains à vocation d'activités économiques



### Séquences du territoire classées en zone UY :

- Emprises foncières intéressants les principaux pôles d'activité économiques et commerciales du territoire communautaire.
- Communes concernées par un zonage UY : Plouha, Pommerit-le-Vicomte, Lannebert, Lanvollon, Goudelin, Tressignaux, Le Merzer, Saint-Jean-Kerdaniel, Lanrodec, Châtelaudren-Plouagat, Plélo, Plerneuf, Plouvara

### Fonction de la zone UY et objectifs attendus :

- Réponse aux impératifs et aux besoins d'accueil des activités économiques le long de l'axe structurant de la RN12 mais également dans les communes pôles / communes associées / bourgs de services, et, dans une moindre mesure dans les communes rurales du territoire
- Encadrer le développement des activités commerciales et assurer le maintien des commerces de proximité dans les centralités
- Accompagner le devenir des activités en garantissant aux acteur économiques une qualité des paysages bâtis, en assurant des possibilités d'extension, d'évolution et de développement des appareils de productions économiques

### Contexte spatial et bâti de la zone UY :

- Réponse aux impératifs et aux besoins d'accueil des activités économiques le long de l'axe structurant de la RN12 mais également dans les communes pôles / communes associées / bourgs de services, et, dans une moindre mesure dans les communes rurales du territoire
- Encadrer le développement des activités commerciales et assurer le maintien des commerces de proximité dans les centralités

- Accompagner le devenir des activités en garantissant aux acteur économiques une qualité des paysages bâties, en assurant des possibilités d'extension, d'évolution et de développement des appareils de productions économiques

## Les grandes catégories de zones à urbaniser

Les zones AU représentent l'aire de développement urbain du territoire de la Communauté de communes de Leff Armor Communauté. Elles correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Leur construction est autorisée soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour certaines d'entre elles (zones 2AU), l'ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure d'évolution du PLUi-H. Il s'agit de zones à urbaniser dites « bloqués. »

A l'échelle du territoire communautaire, les zones AU sont :

- Soit incluses dans le tissu urbain constitué et présentent une position d'enclavement, d'enkystement. L'investissement de ce foncier vient parfaire la trame urbaine en place en assurant une continuité des logiques urbaines et fonctionnelles acquises.
- Soit en continuité immédiate des espaces bâties existants constituées dans une logique d'extension mesurée et maîtrisée des tissus bâties et de confortement des enveloppes urbaines constituées.

Concomitamment à la stratégie de renouvellement et d'intensification des tissus bâties en place dans les zones urbaines, les zones AU sont définies pour répondre aux ambitions de développement démographique du territoire intercommunal fixées au PADD.

Les zones d'urbanisation future répondent ainsi aux besoins fonciers indispensables à la construction de nouveaux logements ou d'équipements, et à ceux nécessaires à la poursuite de la stratégie du développement économique de Leff Armor Communauté.

Le PLUi-H identifie spécifiquement deux types de zones AU :

- Les zones 1AU à vocation résidentielle mixte,

- Les zones 1AUY à vocation économique venant compléter et renforcer l'offre en foncier économique du pôle aggloméré de l'intercommunalité,
- Les zones 1AUE à vocation d'équipements ou installations d'intérêt collectif
- Les zones 2AU, 2AUE et 2AUY, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au développement des réseaux et à une procédure d'évolution du PLUi-H. Les zones 2AU ont une vocation résidentielle, les zones 2AUE ont une vocation d'équipements ou installations d'intérêt collectif, tandis que les zones 2AUY ont une vocation économique.

## Délimitation de la zone 1AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle

### Séquences du territoire classées en zone 1AU :

- Zones destinées à être ouverte à l'urbanisation et disposant des capacités suffisantes en matière de voirie et de réseaux en périphérie
- Communes concernées : 23 communes sur 27 (les communes de Saint-Gilles Les Bois, Gommenec'h, Tressignaux et Boqueho ne disposent pas de zones 1AU)
- Afin de conforter les centralités en matière de commerces et de services, les zones 1AU n'ont pas vocation à accueillir d'autres destination que des habitations (évolution par rapport au PLUi-H en vigueur qui en faisait des zones mixtes)
- Ces zones sont couvertes par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) définissant un nombre minimal de logements à produire, le cas échéant une typologie de logements, etc. en cohérence avec le POA (Programme d'orientations et d'Actions).

### Fonction de la zone 1AU et objectifs attendus :

- Confortement des capacités d'accueil de nouveaux habitants par la définition de secteurs destinés à des opérations résidentielle (soit en renouvellement urbain, soit en consommation foncière)
- Secteurs d'accueil en nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs d'accueil démographique fixés par le PADD
- Urbanisation menée dans une logique de cohérence ( gabarit, hauteur, implantation) et d'accroche avec les tissus urbains existants.

### Contexte spatial et bâti de la zone 1AU :

- En continuité et en confortement des espaces bâties des centralités et des tissus résidentiels contemporains.
- En situation d'interface avec la ceinture des terres agricoles et naturelles.



## Délimitation de la zone 1AUY – zone à urbaniser à vocation économique

### Séquences du territoire classées en zone 1AUY :

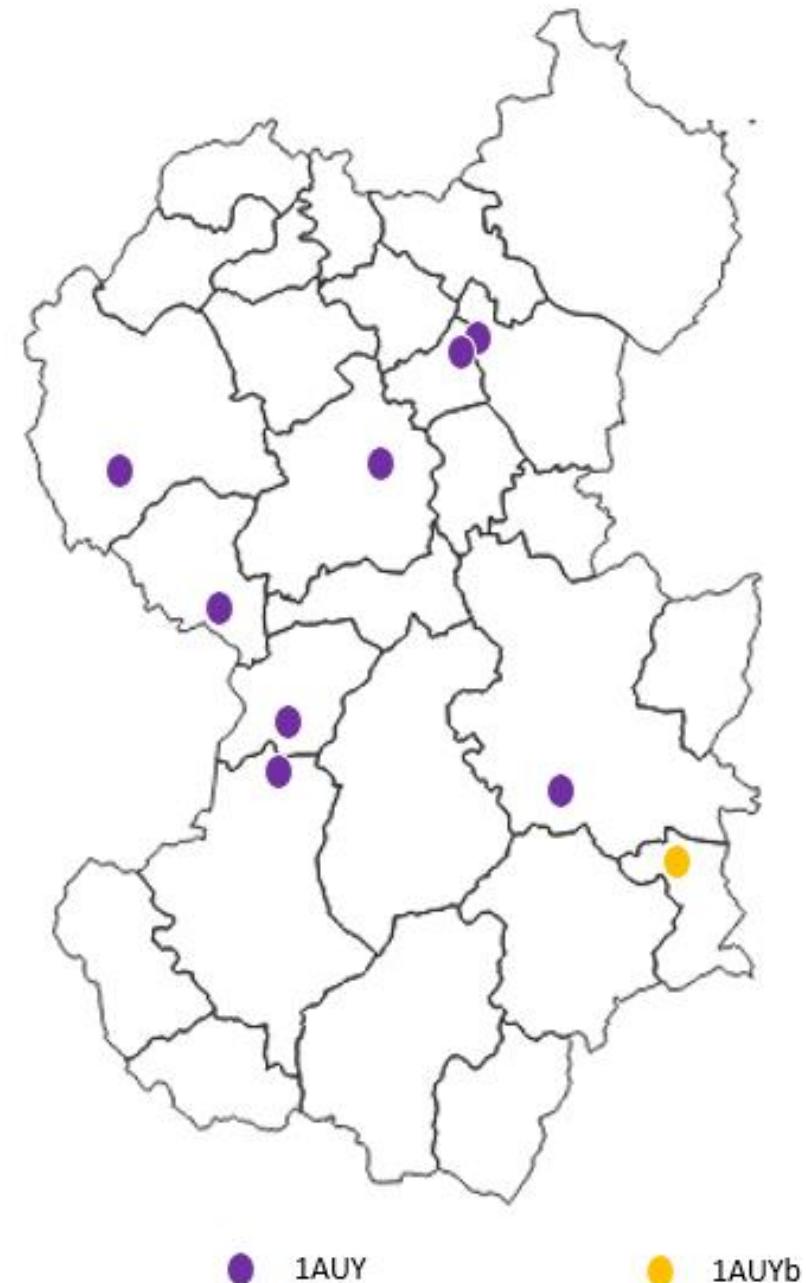
- Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée pour recevoir des aménagements et des opérations d'intérêt économique et/ou commercial. La zone 1AUY comprend deux secteurs :
  - 1AUYb correspondant à l'extension en continuité de la zone de la Barricade à Plerneuf. Cette zone 1AUYb est destinée à accueillir des activités industrielles (type plateforme logistique). Elle bénéficie à ce titre d'une dérogation de hauteur.
- Communes concernées : Plélo, Lanrodec, Le Merzer, Lanvollon, Pléguien, Goudelin, Saint-Jean-Kerdaniel, Pommerit Le Vicomte et Plerneuf.

### Fonction de la zone 1AUY et objectifs attendus :

- Promotion d'un développement économique équilibré à l'échelle de l'espace de la Communauté de communes, et à l'échelle d'un bassin économique élargi.
- Réponse aux besoins de développement économique et d'accueil de nouveaux acteurs complémentaires à la maille économique locale.
- Accompagnement de la stratégie d'aménagement économique engagée par la collectivité en matière d'accueils d'activités économique et de création d'emplois.

### Contexte spatial et bâti de la zone 1AUY :

- Foncier non bâti situé dans le prolongement immédiat des zones d'activités économiques existantes du territoire.



## Délimitation de la zone 1AUE – zone à urbaniser à vocation d'équipements ou installations d'intérêt collectif

### Séquences du territoire classées en zone 1AUE :

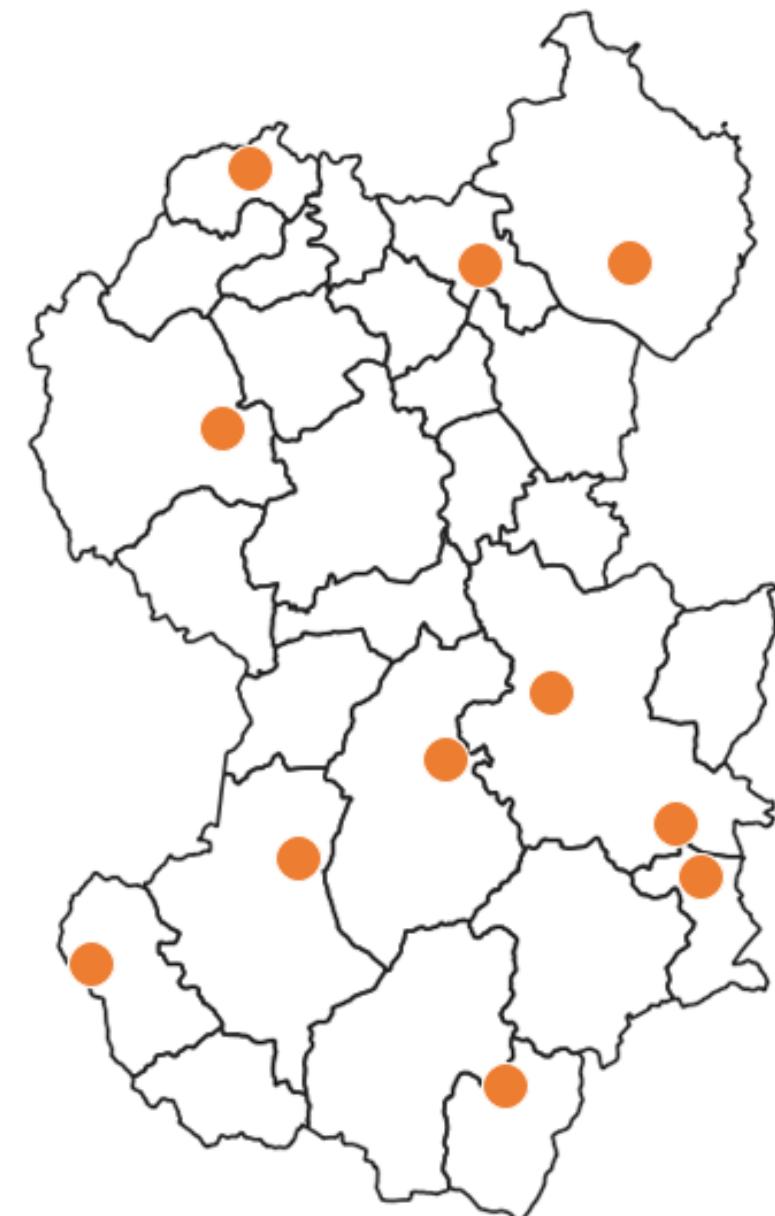
- Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée pour recevoir des aménagements et des équipements d'intérêt collectif.
- Communes concernées : Lanrodec, Plouha, Pludual, Plélo, Châtelaudren-Plouagat, Cohiniac, Saint Pever, Le Faouët, Pommerit-le-Vicomte et Plerneuf

### Fonction de la zone 1AUE et objectifs attendus :

- Conforter et développer les équipements et activités d'intérêt collectif sur le territoire intercommunal (extension de déchèterie, bâtiments administratifs ou techniques, terrain de sports, etc.)
- Réponse aux besoins en matière d'activités sportives, de loisirs et de tourisme, et maintenir un bon niveau de services publics sur le territoire.

### Contexte spatial et bâti de la zone 1AUE :

- Foncier non bâti situé dans le prolongement des tissus urbains existants.



## Délimitation de la zone 2AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle

### Séquences du territoire classées en zone 2AU :

- Zones destinées à être ouverte à l'urbanisation et ne disposant pas des capacités suffisantes en matière de voirie et de réseaux en périphérie.
- Communes concernées : Plouha, Pommerit-le-Vicomte, Lanvollon, Goudelin, Tressignaux, Pléguien, Châtelaudren-Plouagat, Plélo, Trégomeur, Plerneuf, Boqueho et Plouvara.

### Fonction de la zone 2AU et objectifs attendus :

- Confortement des capacités d'accueil de nouveaux habitants par la définition de secteurs destinés à des opérations résidentielles
- Secteurs d'accueil en nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs d'accueil démographique fixés par le PADD.
- Urbanisation menée dans une logique de cohérence (gabarit, hauteur, implantation) et d'accroche avec les tissus urbains existants.

### Contexte spatial et bâti de la zone 2AU :

- En continuité et en confortement des espaces bâties des centralités et des tissus résidentiels contemporains.
- En situation d'interface avec la ceinture des terres agricoles et naturelles.



## Délimitation de la zone 2AUY – zone à urbaniser à vocation économique

### Séquences du territoire classées en zone 2AUY :

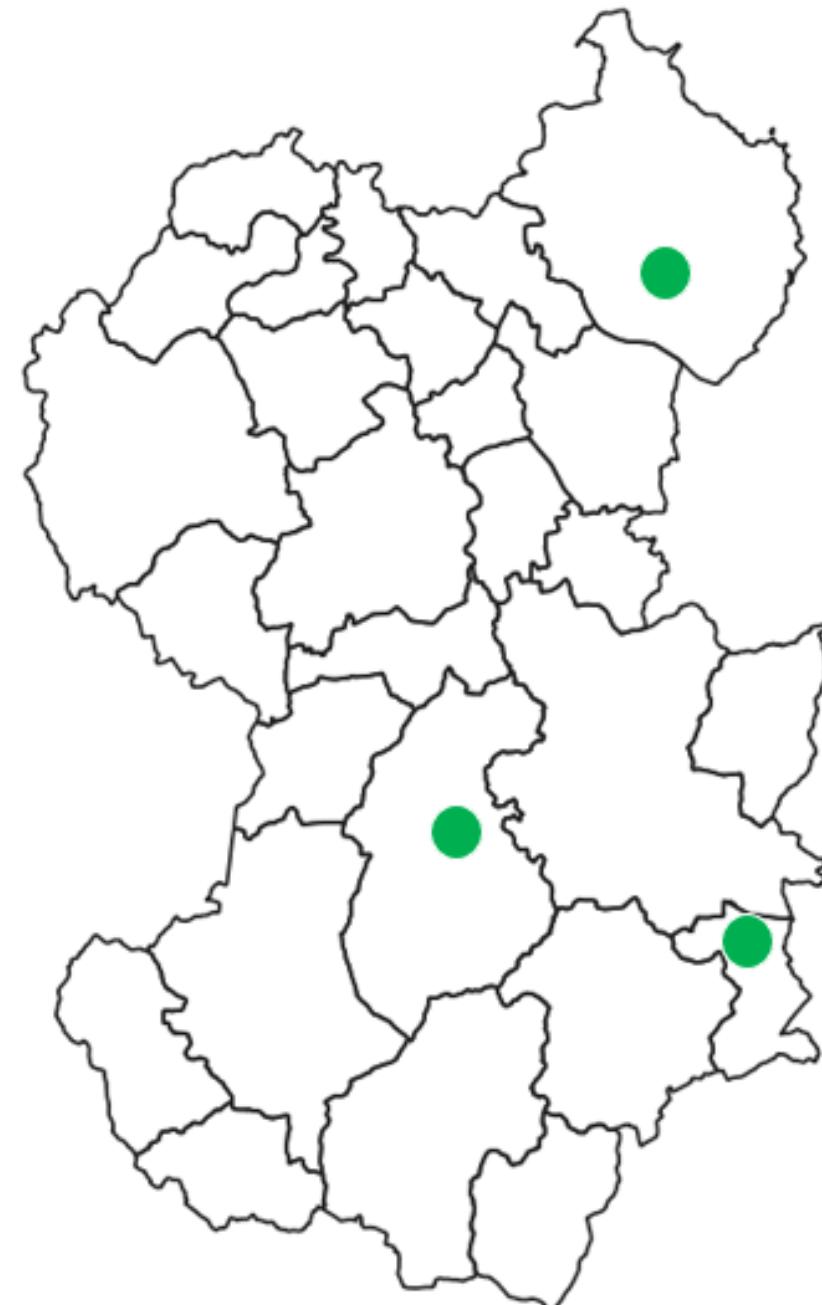
- Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée pour recevoir des aménagements et des opérations d'intérêt économique. Zones ne disposant pas des capacités suffisantes en matière de voirie et de réseaux en périphérie
- Communes concernées : Plouha (2AUY), Châtelaudren-Plouagat (2AUY) et Plerneuf (2AUYc)

### Fonction de la zone 2AUY et objectifs attendus :

- Promotion d'un développement économique équilibré à l'échelle de l'espace de la Communauté de communes, et à l'échelle d'un bassin économique élargi.
- Réponse aux besoins de développement économique et d'accueil de nouveaux acteurs complémentaires à la maille économique locale.
- Accompagnement de la stratégie d'aménagement économique engagée par la collectivité en matière d'accueils d'activités économique et de création d'emplois

### Contexte spatial et bâti de la zone 2AUY :

- Foncier non bâti situé dans le prolongement immédiat des zones d'activités économiques existantes du territoire.



## Délimitation de la zone 2AUE – zone à urbaniser à vocation d'équipements ou installations d'intérêt collectif

### Séquences du territoire classées en zone 2AUE :

- Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée pour recevoir des aménagements et des opérations d'intérêt collectif. Zones ne disposant pas des capacités suffisantes en matière de voirie et de réseaux en périphérie.
- Communes concernées : 2 sur 27 - Cohiniac (déplacement du terrain de foot) et Boqueho (extension du cimetière)

### Fonction de la zone 2AUE et objectifs attendus :

- Conforter et développer les équipements et activités d'intérêt collectif sur le territoire intercommunal (extension de déchèterie, bâtiments administratifs ou techniques, terrain de sports, etc.)
- Réponse aux besoins en matière d'activités sportives, de loisirs et de tourisme, et maintenir un bon niveau de services publics sur le territoire.

### Contexte spatial et bâti de la zone 2AUE :

- Foncier non bâti situé dans le prolongement des tissus urbains existants.



## La zone agricole A

La zone agricole, dite zone A, classe les secteurs du territoire de la Communauté de communes de Leff Armor Communauté, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La vocation agroéconomique des terres et la fonction d'économie majeure sont préservées par une délimitation systématique des secteurs cultivés en zone A. Ainsi, la zone agricole répond à une double exigence : pérenniser l'appareil productif agricole et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures.

Les espaces agricoles classés en zone A stricte qui recensent les terres cultivées et pâturées et englobent les sièges d'exploitation isolées, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas situés dans les enveloppes urbaines constituées. Ce zonage intéresse la totalité du territoire de l'espace communautaire.

Le PLUi-H identifie spécifiquement deux secteurs agricoles, aux caractéristiques spécifiques :

- Les secteurs agricoles dits Ap, qui délimitent des espaces où les nouvelles constructions agricoles sont interdites pour des motifs d'enjeux paysagers et de cohabitation des usages (proximité des bourgs par exemple).
- Les secteurs Ay, qui identifient au plus près des constructions ou groupes de constructions isolées en zone agricole et dont les bâtiments accueillant des activités économiques, non strictement agricole, mais localisés en zone agricole.

### Séquences du territoire classées en zone A :

- Foncier dont le potentiel agronomique des sols est reconnu et dont les terres sont valorisées sur le plan agricole (labours et pâtures), sur la base du recensement parcelle graphique et de la connaissance des acteurs locaux.

- Communes concernées : ensemble du territoire intercommunal.

### Fonction de la zone A et objectifs attendus :

- Fonction exclusivement agricole répondant à une stratégie de pérennisation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du maintien de la continuité des terres cultivées.
- Possibilités d'utilisation du sol limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.
- Possibilité de diversification agricole limitant les conditions de construction aux activités s'inscrivant dans le prolongement d'une production agricole : transformation et conditionnement, vente des produits, points d'accueil touristique.
- Possibilité d'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (permettant notamment l'entretien et le développement de réseaux) sous conditions.
- Possibilité de développement d'installation de production d'énergie renouvelable, sous conditions.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H et des changements de destination.

### Contexte spatial et bâti de la zone A :

- Secteurs peu bâties accueillant exclusivement les sièges d'exploitations isolés, les habitations liées au fonctionnement de l'exploitation, les constructions agricoles ou directement liées, d'autres habitations isolées ou en petits hameaux.
- Faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparses ou groupée sur grande pièce parcellaire.



## Le secteur Ap

### Séquences du territoire classées en zone Ap :

- Parties de la zone agricole caractérisés par des enjeux paysagers.
- Communes concernées :
  - Lannebert : espaces agricoles enserrant le bourg sur ses limites Nord, Est et Ouest
  - Lanrodec : espaces agricoles enserrant le bourg sur la partie Est
  - Boqueho : espaces agricoles au contact des vastes boisements en limite Ouest du territoire communal et ceinture paysagère au Nord de la commune
  - Plouvara : espaces agricoles au Sud du territoire communal, en interface avec les ensembles boisés.

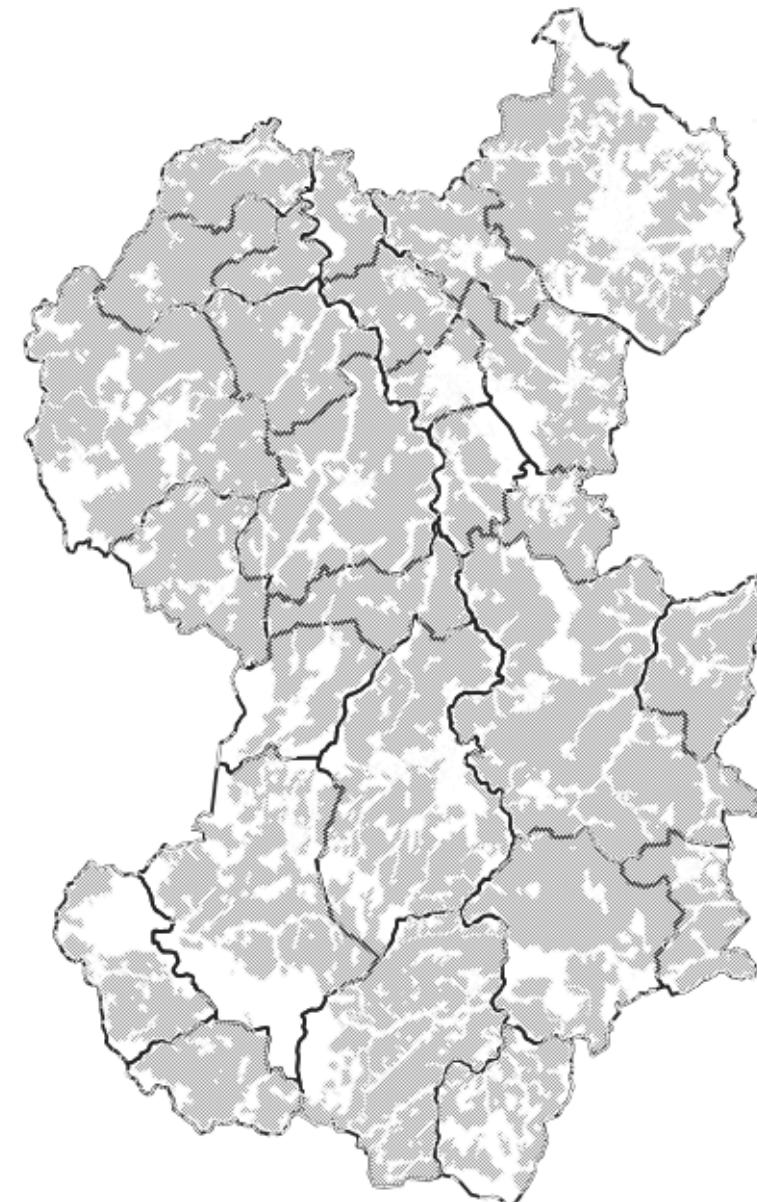
### Fonction de la zone Ap et objectifs attendus :

- Maintien de la qualité paysagère de secteurs agricoles à forts enjeux paysagers par une limitation stricte des possibilités de construire. Les bâtiments agricoles n'y sont pas autorisés, afin de garantir la préservation des paysages.

### Contexte spatial et bâti de la zone Ap :

- Espaces non bâties, sols utilisés pour l'agriculture.

### Délimitation de la zone A et du secteur Ap :



## Le secteur Ay (STECAL) :

### **Séquences du territoire classées en secteur Ay :**

- Secteurs de la zone agricole occupées par des activités économiques existantes non liés à l'activité agricole, limité en superficie et en construction, devant rester circonscrits dans leur emprise pour ne pas compromettre la valorisation et l'exploitation des terres.
- Secteurs bâtis isolés en dehors des enveloppes bâties des centralités et de leurs abords et des hameaux en zone U.
- Communes concernées : 16 communes sur 27 - Boqueho, Châtelaudren-Plouagat, Cohiniac, Gommenec'h, Lanrodec, Le Faouët, Le Merzer, Pléguien, Plélo, Plouha, Plouvara, Saint-Fiacre, Saint Jean-Kerdaniel, Saint Pever, Tréguidel et Tressignaux.

### **Fonction de la zone Ay et objectifs attendus :**

- Reconnaissance et identification de secteurs dont les constructions et les installations existantes ne sont pas liées à la fonction agricole mais dédiées à des activités économiques isolées.
- Permettre le développement de certaines activités économiques diffuses, situées dans les espaces agricoles. Les constructions à vocation économique sont autorisées mais encadrées par un secteur constructible très restreint ainsi que des conditions de hauteur et d'implantation.

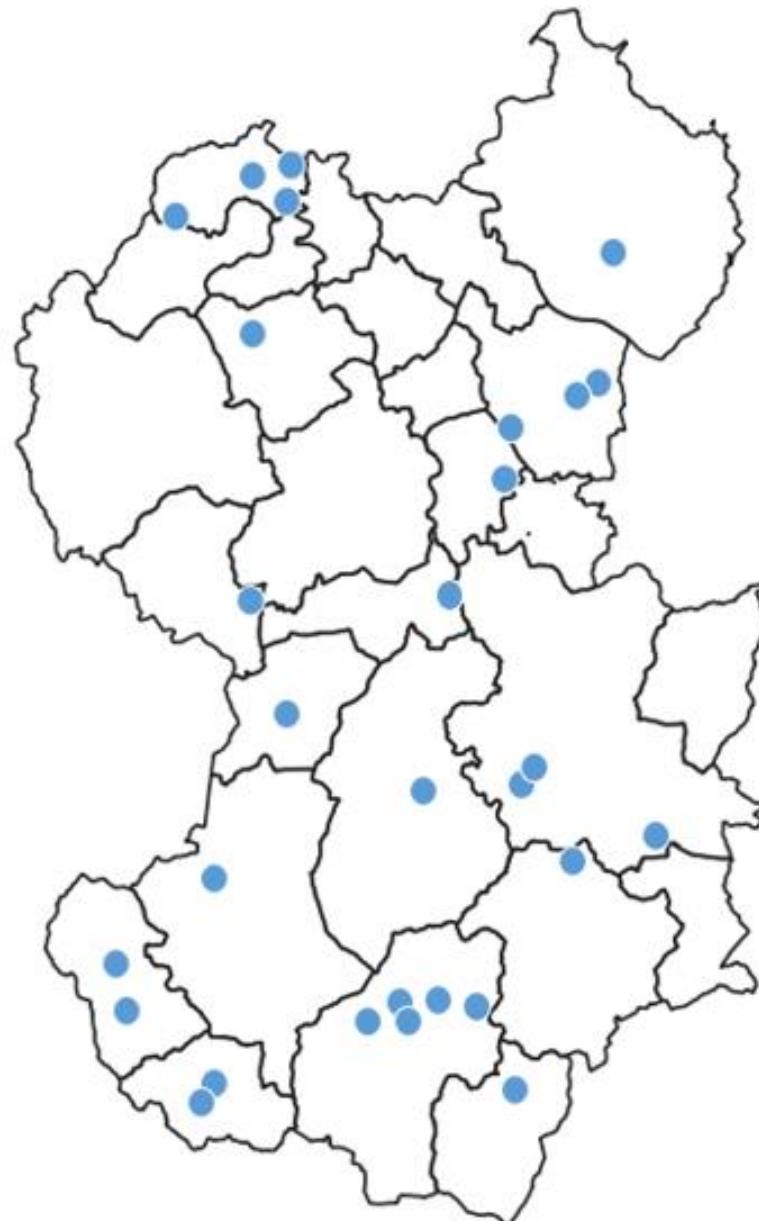
### **Contexte spatial et bâti de la zone Ay :**

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dont le bâti est aujourd'hui destiné à des fonctions d'activités économiques.
- Espaces faiblement bâtis sur trame parcellaire rurale, les constructions présentent une typologie bâti contemporain.

Le règlement littéral associé à la zone Ay vise à permettre un développement maîtrisé des activités économiques existantes, dans la zone agricole et naturelle, en limitant les droits à construire de manière stricte afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole environnante. Les secteurs Ay sont délimités au plus proches des bâtiments existants en respectant un périmètre de 10 mètres autours de ceux-ci et sans mordre sur les parcelles agricoles environnantes.

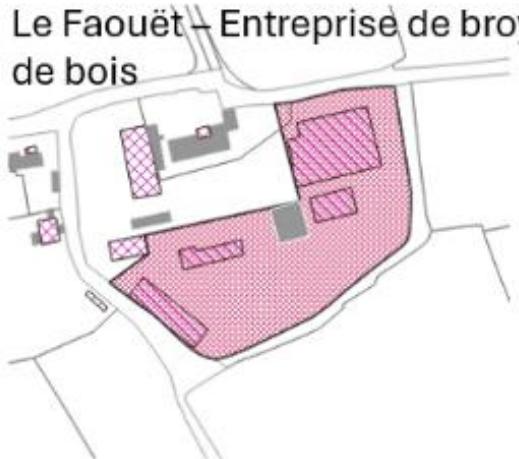
- Sont autorisées sous conditions et sous réserve de ne pas être incompatible avec l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées : les constructions destinées à l'industrie, à l'entrepôt, aux bureaux, aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les installations de production d'énergie renouvelable et les constructions destinées à l'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que des constructions de cette sous-destination soient déjà existantes, à la date d'approbation du PLUi-H, sur le terrain.
- L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie du terrain
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 7 mètres à l'acrotère ou 11 mètres au faîtage
- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement,
- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

Délimitation secteur Ay :

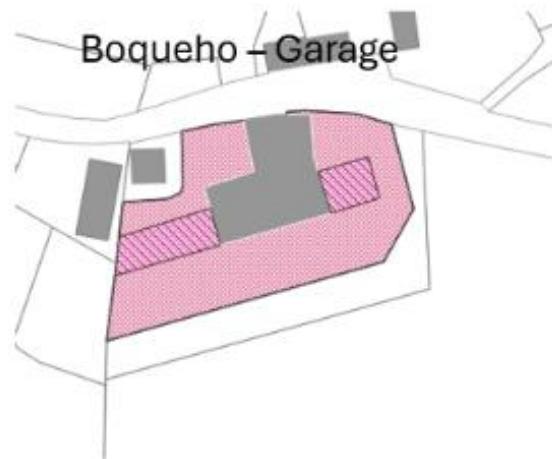


## Présentation des secteurs AY (STECAL – secteurs d'activités économiques isolés)

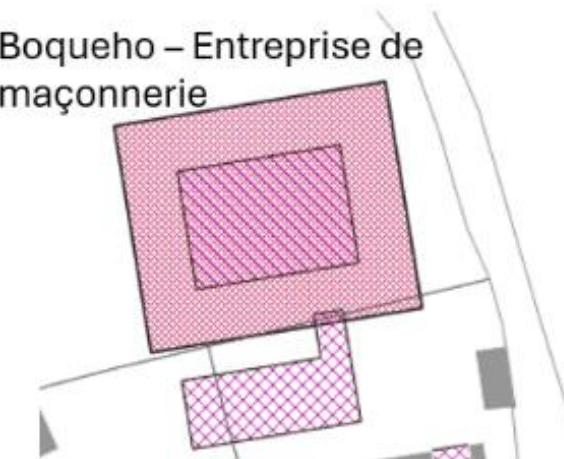
Le Faouët – Entreprise de broyage de bois



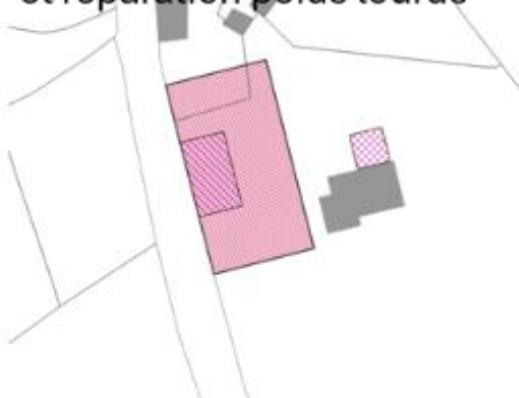
Boqueho – Garage



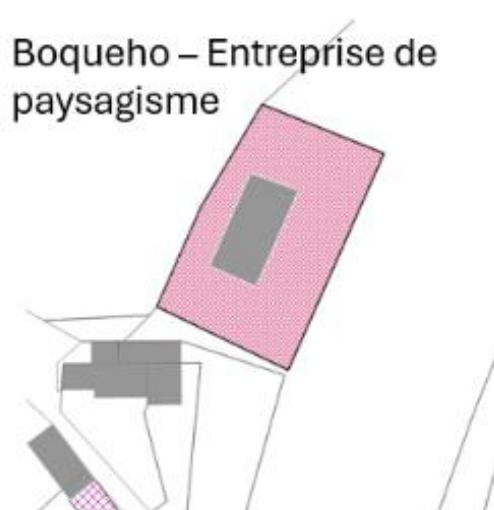
Boqueho – Entreprise de maçonnerie



Boqueho – Entreprise entretien et réparation poids lourds



Boqueho – Entreprise de paysagisme



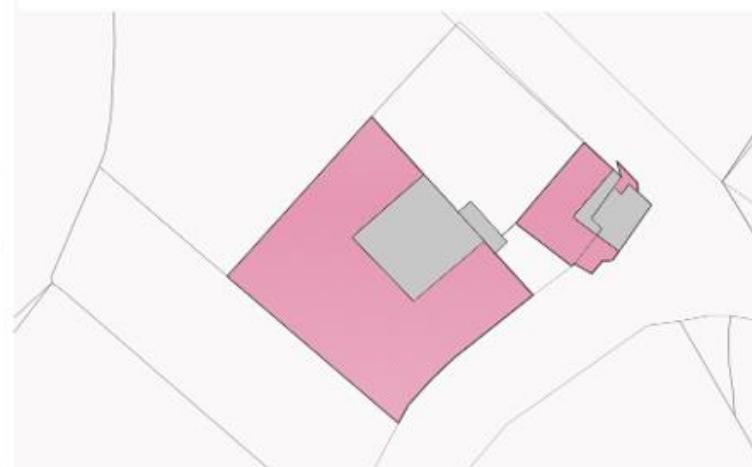
Boqueho – Entreprise de chaudronnerie



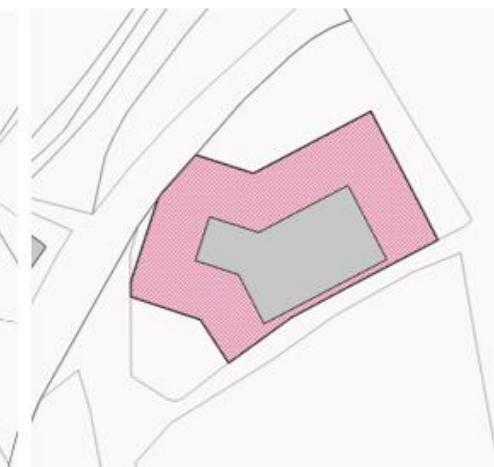
Bringolo – Studio d'enregistrement



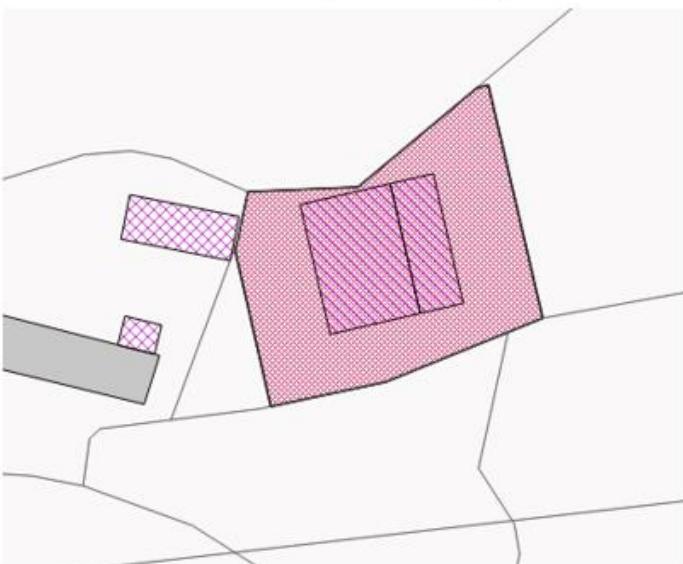
Châtelaudren-Plouagat – Local technique ATD + restaurant



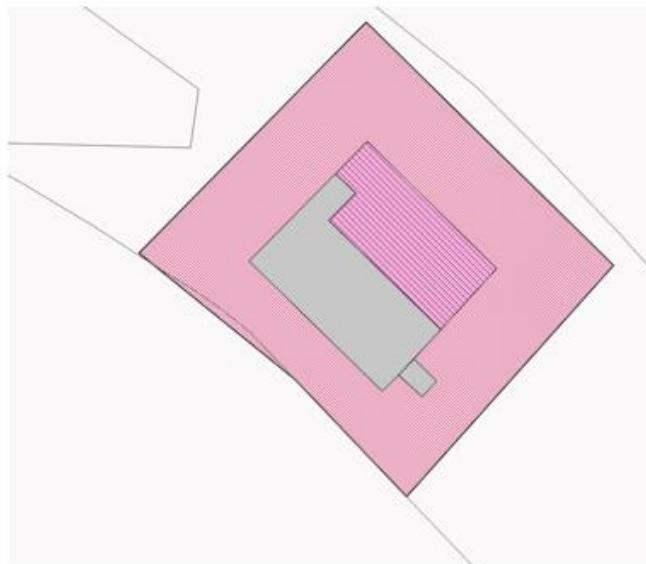
Cohiniac – Artisan plâtrier



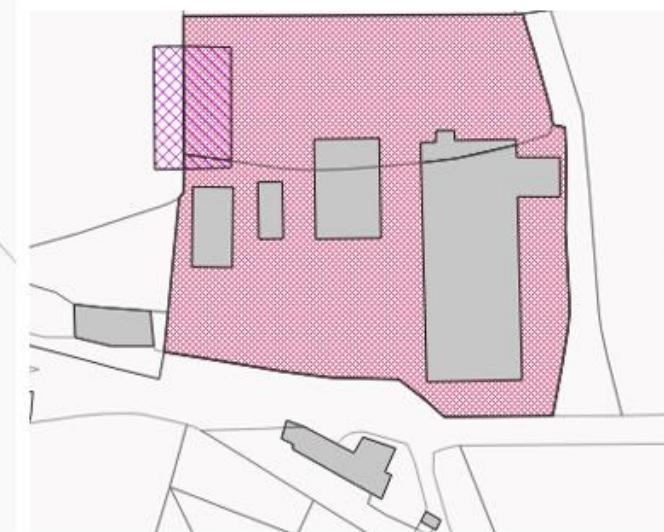
Gommenec'h – Entreprise d'élagage



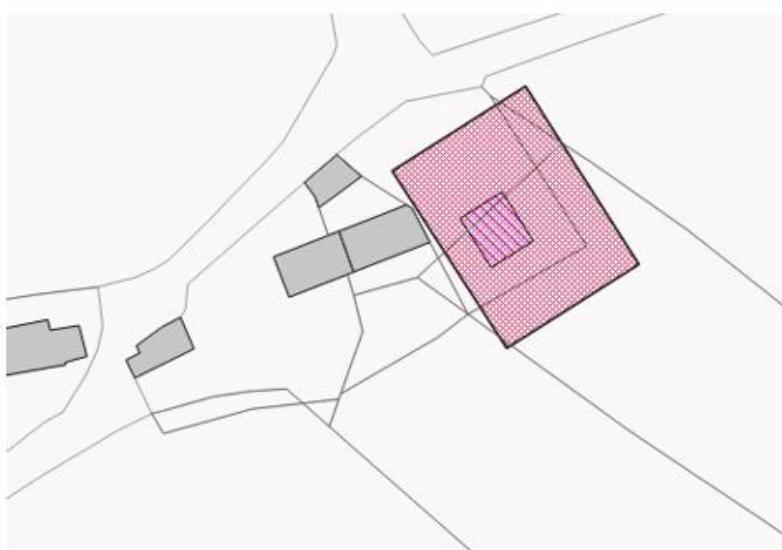
Cohiniac – Artisan menuisier



Lanrodec – Entreprise de solutions en hygiène animale



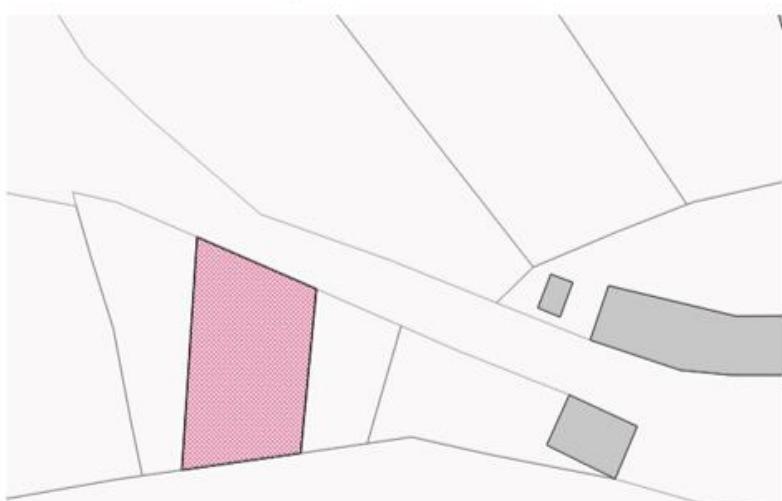
Le Faouët – Entreprise de paysagisme



Le Faouët – Entreprise de ferronnerie



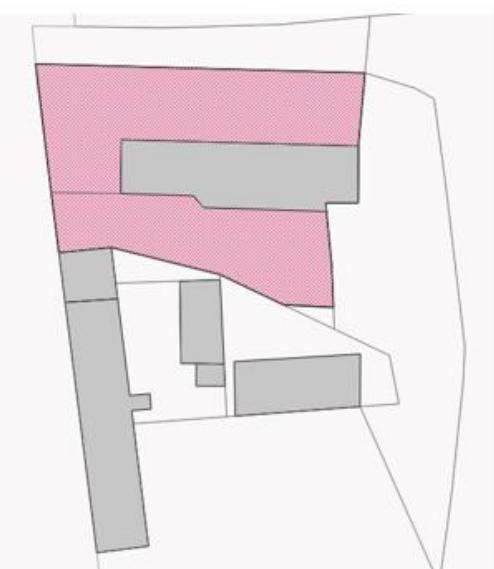
Le Faouët – Boulangerie



Le Merzer – Entreprise de travaux agricoles



Pléguien - Boulangerie



Pléguien – Pension féline



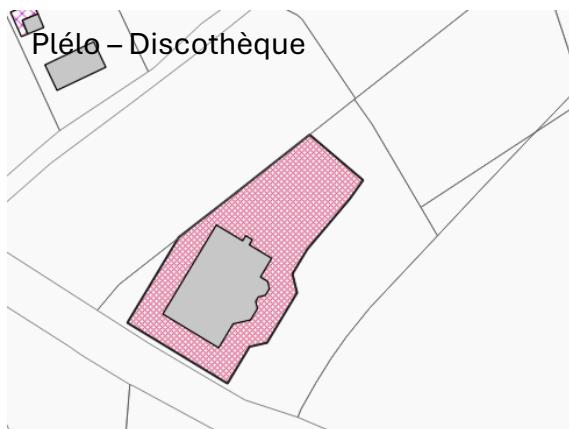
Pléguien – Entreprise de plomberie



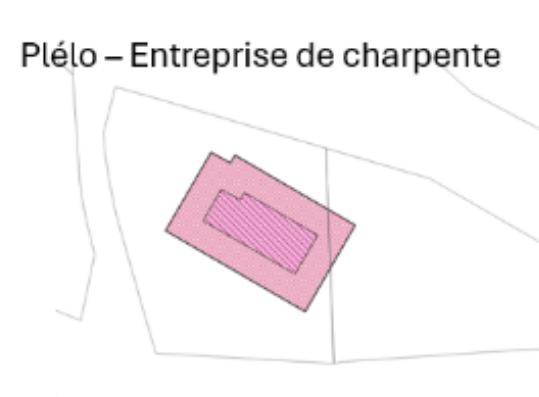
Pléguien – Cabinet de naturopathie et de médiation équine



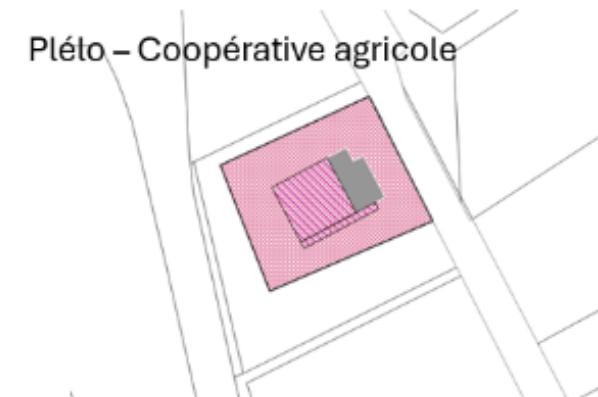
Plélo – Discothèque

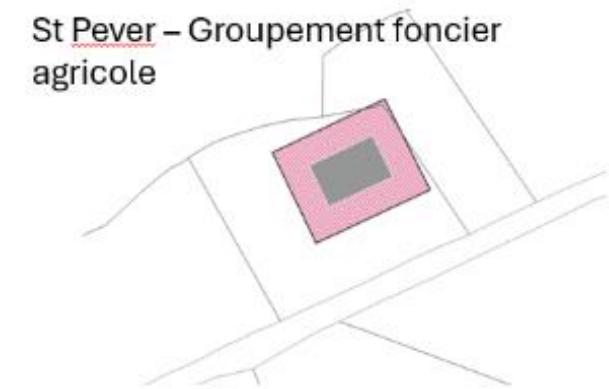
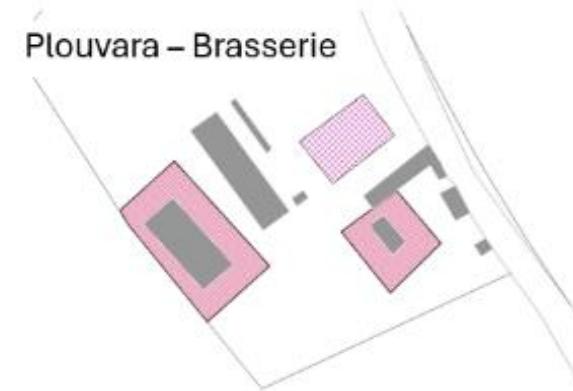
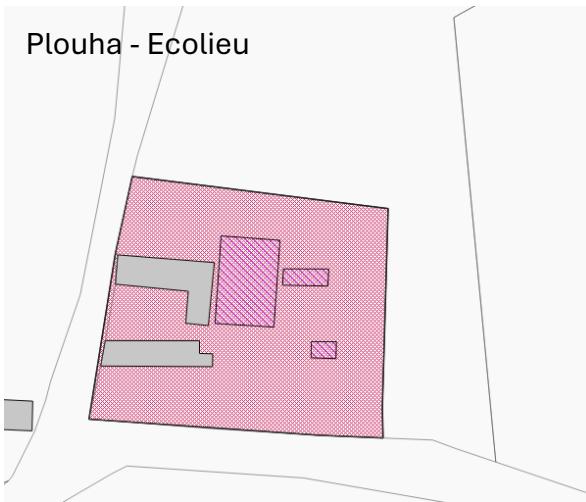


Plélo – Entreprise de charpente

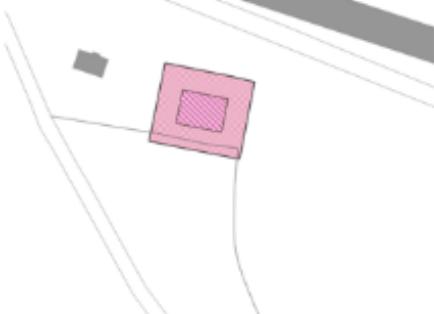


Plélo – Coopérative agricole

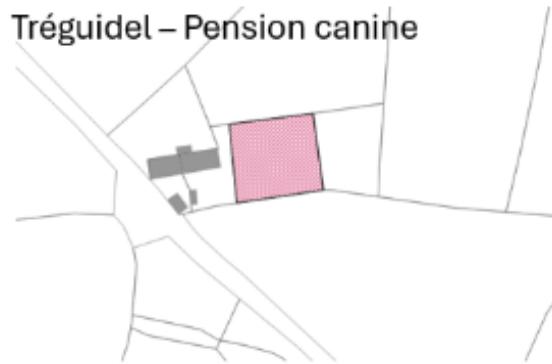




St Pever – Entreprise de couverture



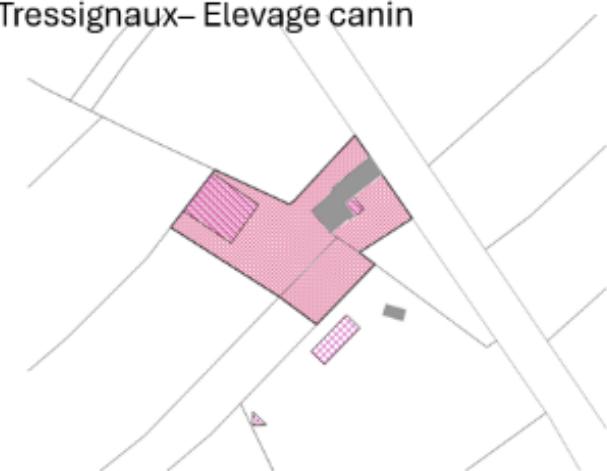
Tréguidel – Pension canine



Tréguidel – Restaurant



Tressignaux – Elevage canin



## La zone naturelle

La zone N classe en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les objectifs de la zone N sont de protéger la diversité des paysages et de maintenir la qualité du paysage d'inscription du territoire de Leff Armor Communauté. Elle vise également à préserver de toute urbanisation les secteurs sensibles, d'intérêt ou à risques.

Le PLUi-H définit, en outre, des secteurs au sein de la zone N, à vocation spécifique :

- Ni – Secteur de risque inondation. Le secteur Ni correspond à des espaces caractérisés par un risque inondation basé sur une connaissance des acteurs locaux, où les constructions sont encadrées.
- NI – Secteur à vocation d'activités sportives, de tourisme et/ou de loisirs. Le secteur NI correspond à des sites localisés dans des zones à dominante naturelle, marqués par la présence d'activités de sportives, de tourisme ou de loisirs ou caractérisés par des projets ayant cette vocation, en lien avec la valorisation des sites.
- Np1. Le secteur Np1 est dédié aux campings situés à Bréhec (Plouha) : les Tamaris et le Varquez (pour partie).
- Np2. Le secteur Np2 est dédié aux activités du domaine de Kerval et au camping de Kerjean, ainsi qu'à une partie du camping du Varquez, tous situés à Plouha.

- Np3. Le secteur Np3 correspond à la plage du Palus, à Plouha.
- Nr – Secteur d'espaces remarquables. Le secteur Nr correspond aux espaces remarquables de Plouha, définis dans le cadre de la loi Littoral.
- Nc – les secteurs à vocation loisirs et tourisme (camping, karting, ...) au sein de la zone naturelle.



## Séquences du territoire classées en N :

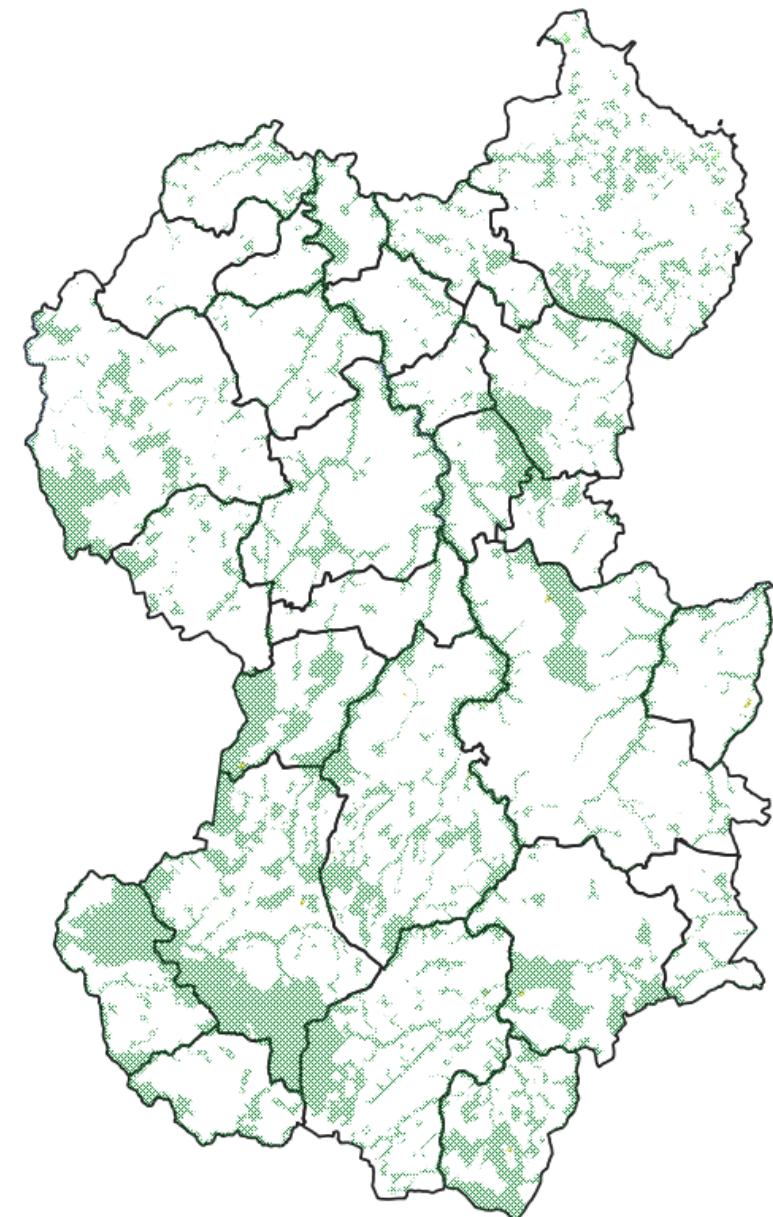
- Périmètres des sites Natura 2000 et des ZNIEFF, boisements significatifs (plus de 4 hectares à partir de la BD Topo IGN), abords des cours d'eau, autres espaces naturels et boisés jouant un rôle dans la trame verte et bleue.
- Communes concernées : ensemble du territoire intercommunal.

## Fonction de la zone N et objectifs attendus :

- Fonction exclusivement naturelle répondant à une stratégie de préservation des espaces.
- Stricte limitation des possibilités de construire.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H et des changements de destination.

## Contexte spatial et bâti de la zone N :

- Secteurs peu bâties
- Faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire. Ponctuellement quelques constructions autres qu'agricoles (habitat, activité...) sont présentes sous forme d'écart bâti.



## La zone Ni :

### **Séquences du territoire classées en Ni :**

- Communes concernées : Plouha, Pommerit-le-Vicomte, Goudelin, Trégomeur.
- Secteurs correspondant à un risque inondation, fondé sur la connaissance des acteurs locaux et des événements passés.

### **Fonction de la zone Ni et objectifs attendus :**

- Prise en compte des risques inondations sur le territoire.
- Les constructions sont particulièrement limitées (comme en zone N stricte) et les constructeurs doivent prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions. Il s'agit de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestions adaptées.

### **Contexte spatial et bâti de la zone NI :**

- Secteurs faiblement bâties, accueillant déjà aujourd'hui, pour l'essentiel des sites, des activités sportives, de loisirs et / ou de tourisme.
- Implantation dans les espaces naturels.
- Valorisation des sites environnants.

### **Contexte spatial et bâti de la zone Ni :**

- Secteurs peu bâties, majoritairement situés le long de cours d'eau.



## La zone NI (STECAL) :

### **Contexte spatial et bâti de la zone NI :**

- Secteurs faiblement bâties, accueillant déjà aujourd’hui, pour l’essentiel des sites, des activités sportives, de loisirs et / ou de tourisme.
- Implantation dans les espaces naturels et agricoles.
- Valorisation des sites environnants.

### **Séquences du territoire classées en NI :**

- Secteurs d’activités sportives, de loisirs et / ou de tourisme essentiellement existantes et ponctuellement projetées, prenant appui sur des caractéristiques naturelles existantes, situées dans les espaces naturels.
- Secteurs diversifiés par leur fonction, leur taille et leur localisation : centres équestres, aires de loisirs, circuit de motocross, campings, chambres d’hôtes, ...
- Communes concernées : Saint-Jean-Kerdaniel, Plélo, Trégomeur, Châtelaudren-Plouagat, Lanrodec, Saint-Péver, Saint-Fiacre, Cohiniac, Boqueho, Cohiniac et Plouvara

### **Fonction de la zone NI et objectifs attendus :**

- Conforter et renforcer les activités sportives, de loisirs et de tourisme dans les espaces naturels de LAC et améliorer l’attractivité et le rayonnement du territoire par le développement de constructions uniquement en lien avec des activités sportives, de loisirs et / ou de tourisme, sous réserve de bonne intégration au paysage et à l’environnement et dont il convient de permettre l’entretien et l’adaptation.

- Des dispositions réglementaires visent la limitation des droits à construire : secteurs constructibles de taille limité, hauteur fixée à 6 mètres à l’égout du toit, 7 mètres à l’acrotère et 11 mètres au faîte.

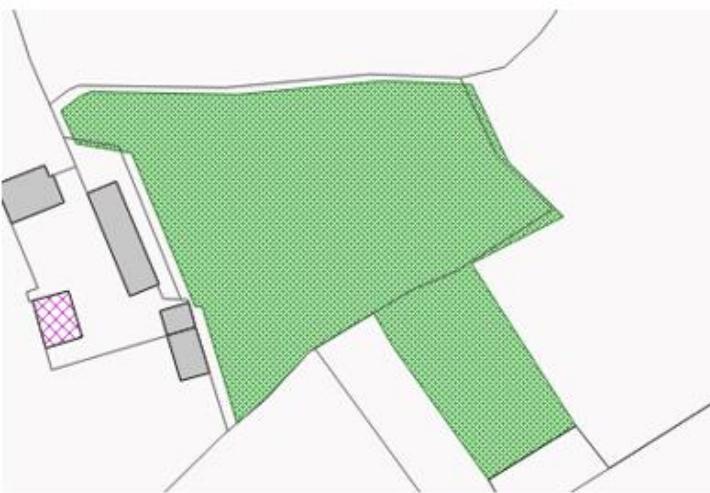
Le règlement littéral associé à la zone NI vise à permettre un développement maîtrisé des activités de tourisme et de loisirs existantes ou en projet, dans la zone agricole et naturelle, en limitant les droits à construire de manière stricte afin de ne pas porter atteinte à l’activité agricole environnante. Les secteurs NI sont délimités au plus proches des bâtiments existants en respectant un périmètre de 10 mètres autours de ceux-ci ou bien limité strictement à l’emprise du projet, et sans mordre sur les parcelles agricoles environnantes.

- Sont autorisées sous conditions : les constructions destinées à au logement, à l’artisanat et aux commerces de détails, à la restauration, aux activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, à l’hébergement hôtelier et touristique, les équipements d’intérêt collectif et services publics, aux bureaux et aux entrepôts. Le lien avec les activités sportives, de loisirs ou touristiques ainsi que la valorisation du site devra être démontré pour tout projet.
  - L’emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie du terrain
  - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l’égout du toit et 7 mètres à l’acrotère ou 11 mètres au faîte
  - Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres depuis l’alignement,
  - D’une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
  - Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager préservant au maximum l’aspect naturel des terrains et limitant l’imperméabilisation des sols.



## Présentation des secteurs NI (STECAL – secteurs à vocation de tourisme et de loisirs)

Boqueho – Aire de loisirs



Châtelaudren-Plouagat - Ecolieu



Châtelaudren-Plouagat – salle d'évènementiel et gîtes



Cohiniac – Circuit de rallycross



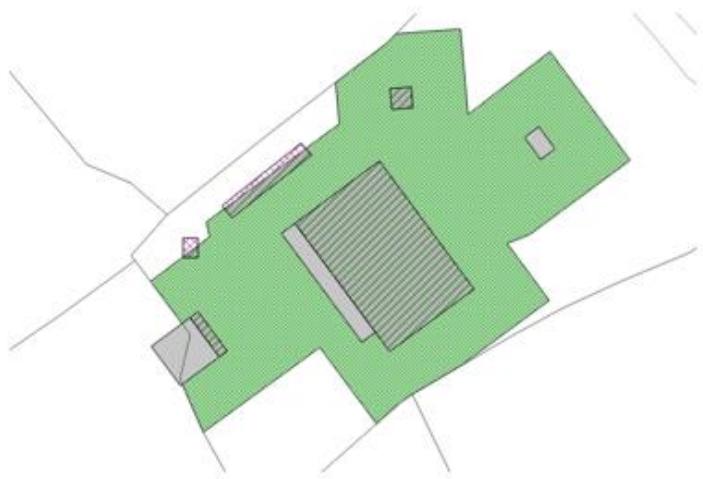
Goudelin – Circuit de motocross



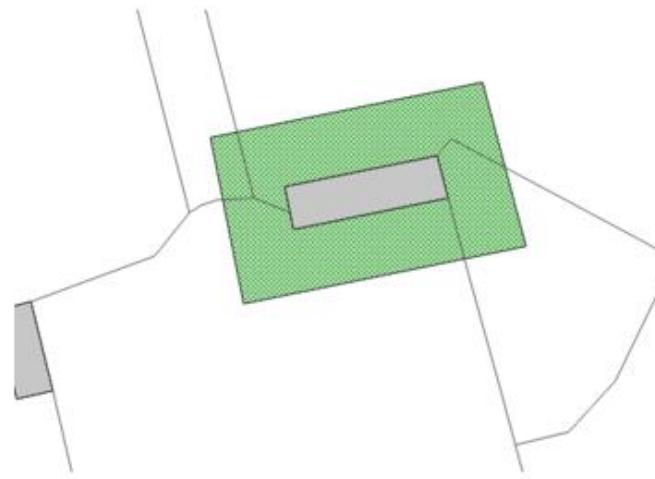
Lanrodec – Site de loisirs



Lanrodec – Activités équestres



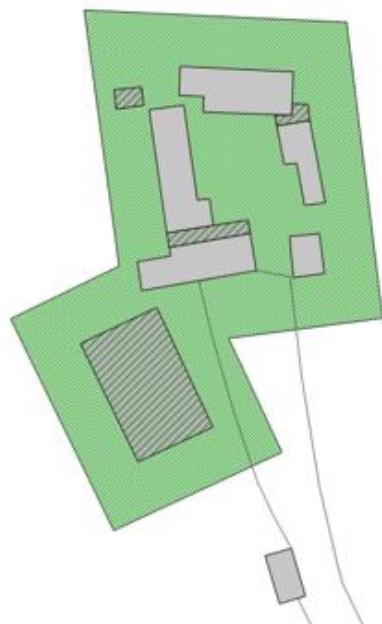
Pléguien – Salle de mariage/séminaire et gîtes



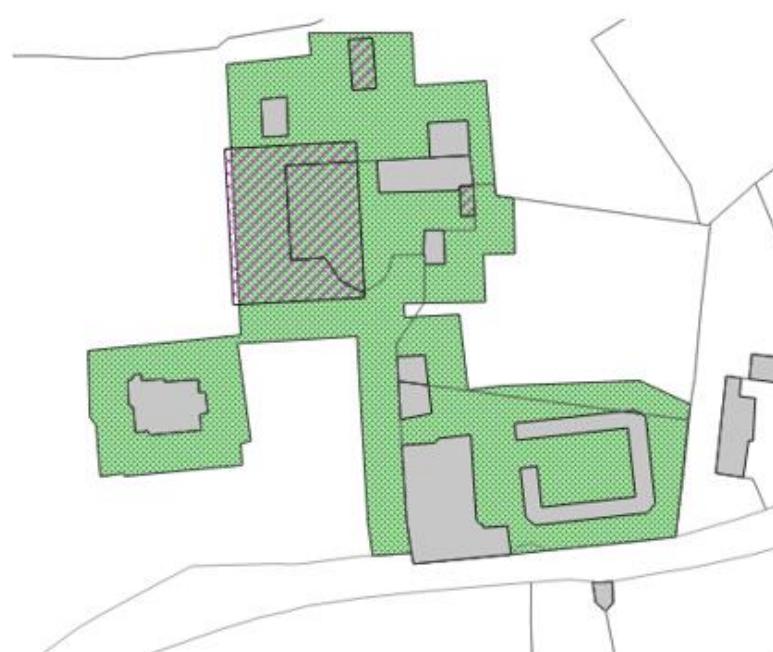
Plélo - Camping



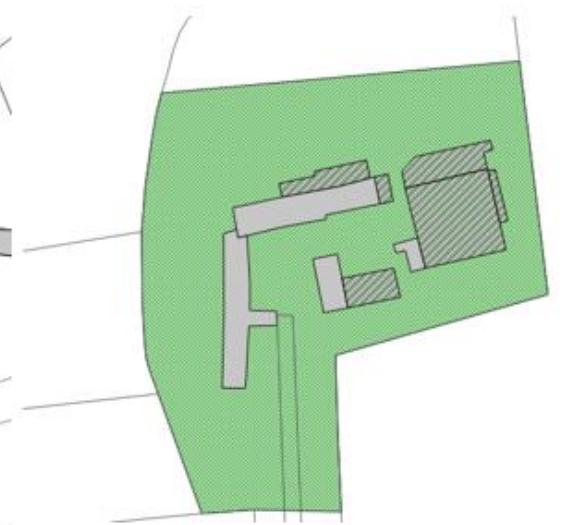
Plélo – Hébergements touristiques



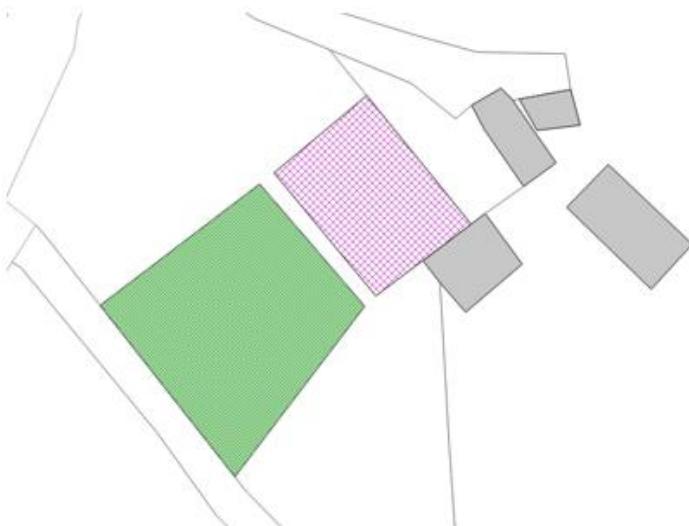
Plouvara – Site d'évènementiel



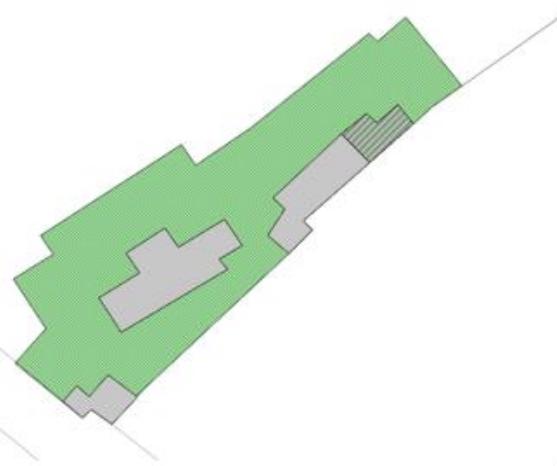
Pommerit-le-Vicomte – Gîtes



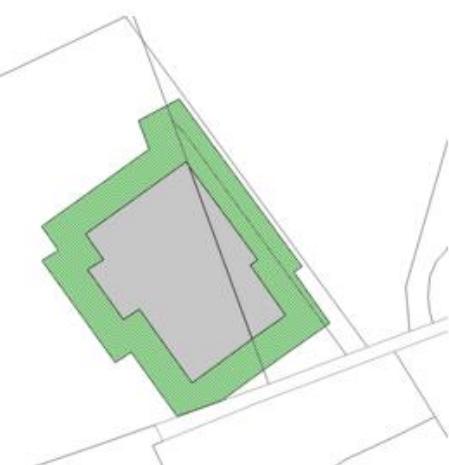
Pommerit-le-Vicomte – Cirque équestre



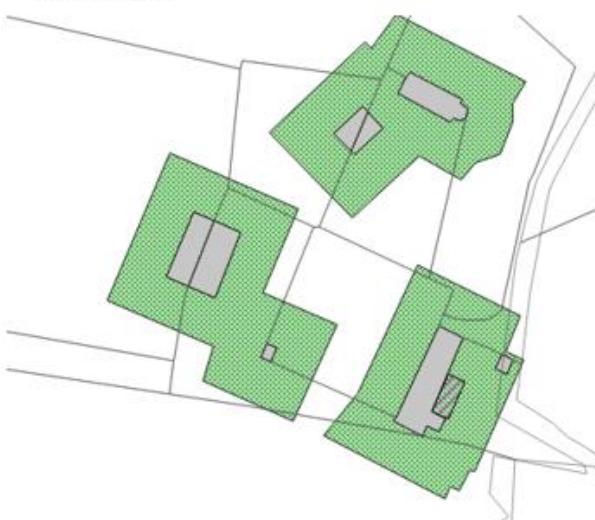
Saint-Fiacre – Asinerie et ferme pédagogique



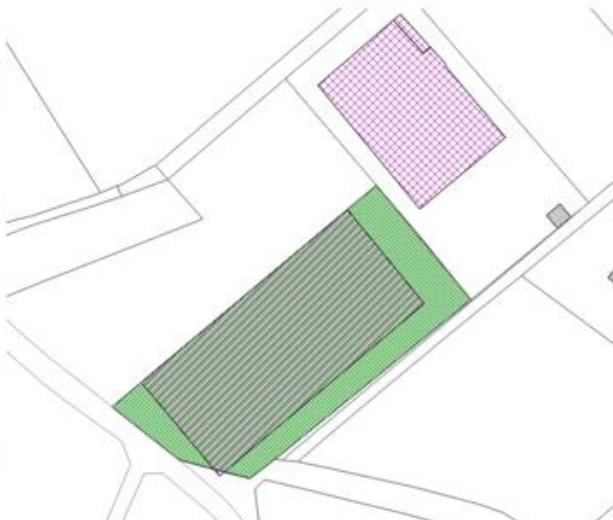
Saint-Jean-Kerdaniel – Parc de loisirs



Saint-Péver – Equipement public et touristique



Trégomeur – Hébergements touristiques



## Les zones Np1, Np2 et Np3 (STECAL) :

Le règlement littéral associé aux zones Np1, Np2 et Np3 vise à permettre un développement maîtrisé des activités de tourisme et de loisirs existantes ou en projet, dans la zone agricole et naturelle sur la commune littorale de Plouha, en limitant les droits à construire de manière stricte afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole environnante. Ces secteurs sont délimités au plus proche des bâtiments existants en respectant un périmètre de 10 mètres autours de ceux-ci ou bien limité strictement à l'emprise du projet, et sans mordre sur les parcelles agricoles environnantes.

### **Séquences du territoire classées en Np1, Np2 et Np3 :**

- Secteurs spécifiques à Plouha correspondant aux bâtiments des campings de Bréhec (Np1), aux activités du domaine de Keravel et au camping de Kerjean (Np2) et aux abords de la plage du Palus (Np3).
- Commune concernée : Plouha.

### **Fonction des zones Np1, Np2 et Np3 et objectifs attendus :**

- Conforter les activités de loisirs et de tourisme existantes à Plouha dans le respect de la loi littoral.
- Permettre l'extension limitée des bâtiments existants des campings de Plouha. Le périmètre a été restreint à 10 mètres autours des bâtiments existants. L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.
- Encadrer strictement les possibilités constructives dans ces espaces. Ainsi :
  - Dans le secteur Np1, l'emprise au sol est limitée à 30% du terrain et des conditions de hauteur et d'implantation sont fixées,

- Dans le secteur Np2, seule l'extension des constructions existantes est possible et est strictement limitée (50% de l'existant),
- Dans le secteur Np3, seuls les aménagements légers sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

### **Contexte spatial et bâti des zones Np1, Np2 et Np3 :**

- Secteurs faiblement ou non bâties, occupés par des constructions et aménagement liés aux loisirs et au tourisme, en lien avec la valorisation du littoral.

### **La zone Nr :**

### **Séquences du territoire classées en Nr :**

- Secteur correspondant aux espaces remarquables de la commune de Plouha.

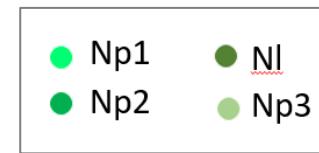
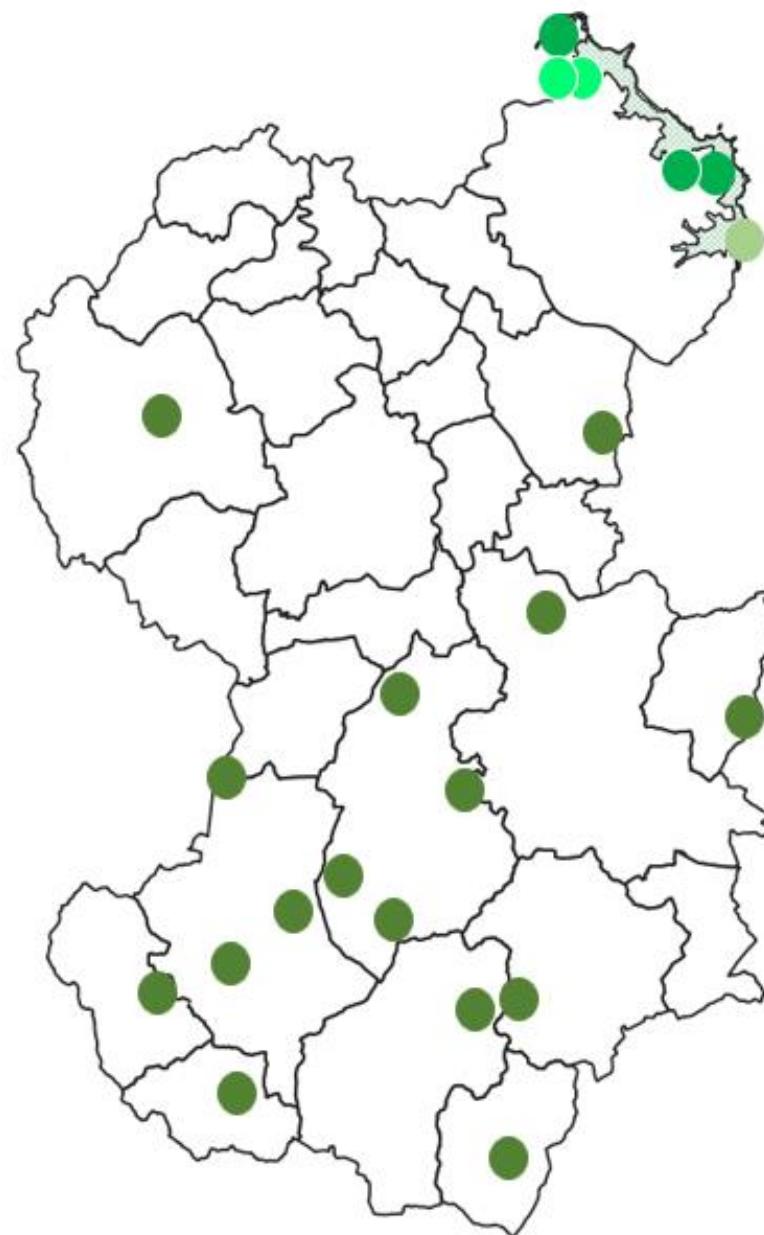
### **Fonction de la zone Nr et objectifs attendus :**

- Préservation des espaces remarquables, conformément aux obligations prévues par la loi Littoral.
- Dans le secteur Nr, seuls sont autorisés des aménagements légers à condition qu'ils respectent les articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'urbanisme.

### **Contexte spatial et bâti des zones Nr :**

- Espaces faiblement bâties, abritant ponctuellement des constructions isolées.

## Carte des secteurs de la zone N :



## La zone Nc :

### **Séquences du territoire classées en Nc :**

- Zonage qui regroupe les secteurs aménagés à vocation loisirs et tourisme (camping, karting, ...)
- Secteurs présents sur les communes de Plouha, Cohiniac, Plélo et Le Merzer.

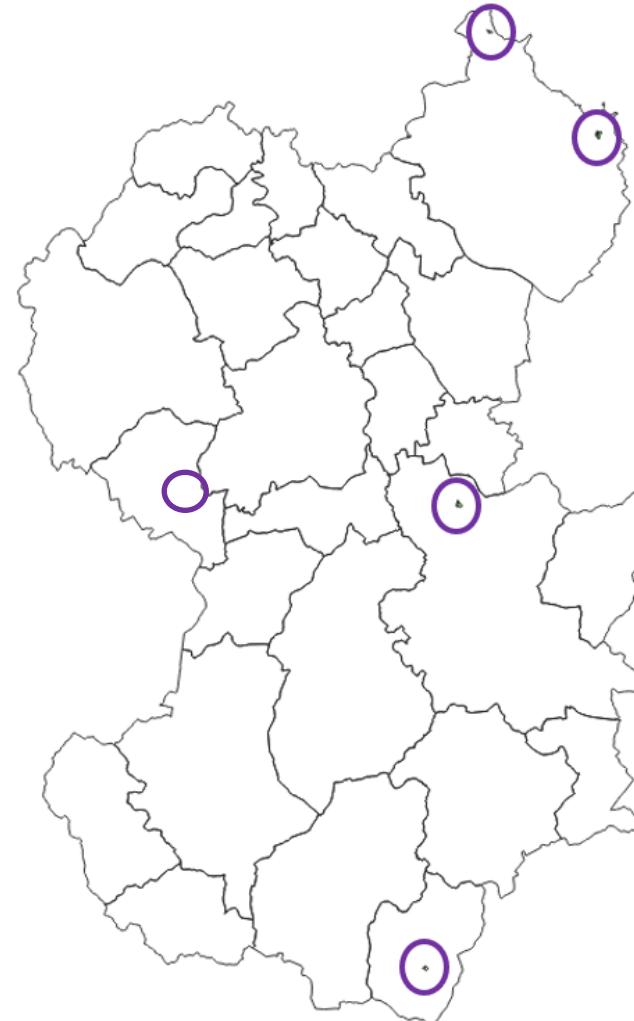
### **Fonction de la zone Nc et objectifs attendus :**

- Identification des secteurs de camping (Plouha, Plélo), du karting de Cohiniac et de la zone naturelle de la vallée au Merzer, où seuls des aménagements et installations compatibles avec la vocation touristique ou de loisirs sont autorisés, sans construction possible (mise à part les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées).

### **Contexte spatial et bâti des zones Nc :**

- Espaces non bâti destinés à accueillir principalement des tentes et des caravanes, ainsi que des aménagements de pistes de karting pour enfants à Cohiniac.

### **Carte des secteurs Nc :**



## Justifications de la prise en compte de la loi Littoral

Les objectifs de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral » traduite dans le code de l'urbanisme en ses articles L. 121-1 et suivants s'imposent aux documents d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Les dispositions de cette loi ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

Le PLUi-H traduit ces dispositions à travers l'ensemble de son dispositif réglementaire.

Seule la commune de Plouha est concernée par la loi Littoral.

### La capacité d'accueil

Pour déterminer la capacité d'accueil de la commune de PLOUHA, le PLUi définit :

- Des espaces à préserver : qui se traduit par la mise en place d'un zonage spécifique sur les espaces non bâties en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
- Des espaces à vocation agricole permettant le développement des activités agricoles, pastorales, forestières et marines,
- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage, et des équipements qui y sont liés.

Ainsi, le PLUi définit des espaces urbanisés et à urbaniser en tenant compte des milieux naturels à préserver et des espaces indispensables au maintien ou au développement des activités agricoles.

Tout au long de l'élaboration du PLUi, les enjeux de développement urbain et de préservation du patrimoine (naturel et urbain) ont été réfléchi en parallèle pour définir un projet cohérent et une capacité

d'accueil en adéquation (nombre d'habitant, activités, logements, équipements, ...).

Ainsi, la capacité d'accueil de la commune de Plouha doit tenir compte des sensibilités de l'environnement listées par l'article L121-21 du code de l'urbanisme :

- la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
- l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;
- la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.»

Les capacités épuratoires et le fonctionnement des réseaux (eau, assainissement, électricité, ...) ont également été pris en compte.

Au regard de ces variables, le PLUi optimise la capacité d'accueil par :

- La valorisation de son patrimoine naturel et paysager. En effet, le PLUi a délimité des éléments de patrimoine bâti et archéologiques ;
- La préservation de sa biodiversité au travers de l'interdiction d'urbaniser dans les cœurs de biodiversité et dans les liaisons écologiques et au travers de la maîtrise de l'urbanisation dans les milieux ordinaires (via notamment la prescription de type espaces boisés classés – EBC) ;
- L'encadrement des ressources (sol et eau). En effet le PLUi limite les possibilités d'urbanisation qu'aux zones urbaines et d'urbanisation future en visant un enragement du mitage. Il favorise l'économie de l'eau. Le document d'urbanisme améliore la qualité des sols et de l'eau par une meilleure capacité épuratoire des eaux urbaines et des ruissellements ;



- La réduction des émissions de GES et la valorisation énergétique des ressources. En effet, le PLUi, à son échelle, contribue par son aménagement à la diminution des pollutions atmosphériques ;
  - La maîtrise des aléas et des risques en urbanisant en dehors des zones à enjeux ou en prévoyant des mesures d'évitement.

A Plouha, les dents creuses et fonds de jardins représentent 20.8 ha (1.8 ha de dents creuses et 19 ha de fonds de jardins). Cela représente un potentiel de 81 logements en appliquant la même méthode que sur les autres communes du territoire, soit prise en compte de 100% des dents creuses et de 10% des fonds de jardins.

En OAP (OAP de secteurs et OAP densification confondues), le potentiel de logements s'élève à 7.2 ha, soit 145 logements.

Sur la durée du PLUi-H, le nombre de logements produits sur Plouha est estimé à 226 logements, soit 23 par an.

*La capacité d'accueil de la commune de Plouha est analysée à partir de la page 535 de l'évaluation environnementale (pièce 1.3.2).*

## Les coupures d'urbanisation (L146-2)

Les coupures d'urbanisation identifiées sur la carte ci-contre ont été localisées dans le souci de préserver les vues sur mer et les fenêtres paysagères sur les espaces naturels et agricoles, que le développement de l'urbanisation peut menacer.

Le PLUi-H préserve ces coupures d'urbanisation en les identifiant en zones A ou N

## L'organisation et la préservation du libre accès du public au rivage

Le libre accès du public au rivage est assuré par plusieurs chemins et voies d'accès ouverts à la circulation du public.

Aucune disposition nouvelle introduite par le PLUi n'est en mesure de porter préjudice à l'accessibilité du public au rivage.

## Carte – coupures d'urbanisation :



## Les agglomérations, les villages et les espaces déjà urbanisés

## Agglomération

Au regard de la doctrine et de la jurisprudence, sont considérés comme des

agglomérations les ensembles urbains pouvant être désignés comme des bourgs ou villes (cf. circulaire du 14 mars 2006). L'agglomération comprend, en plus des habitations, des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux.

Conformément au SCOT du Pays de Guingamp :

→ Sur la commune de Plouha est retenu comme agglomération le bourg de Plouha et ses extensions.

### Village

Au regard de la doctrine et de la jurisprudence, sont considérés comme des villages, les ensembles d'habitats organisés autour d'un noyau traditionnel assez important pour avoir une vie propre ou comportant (ou ayant comporté par le passé) des équipements ou lieux collectifs même si ceux-ci ne sont plus en service compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Ce qui caractérise un village est son unité se traduisant par la continuité bâtie, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. Conformément au SCOT du Pays de Guingamp :

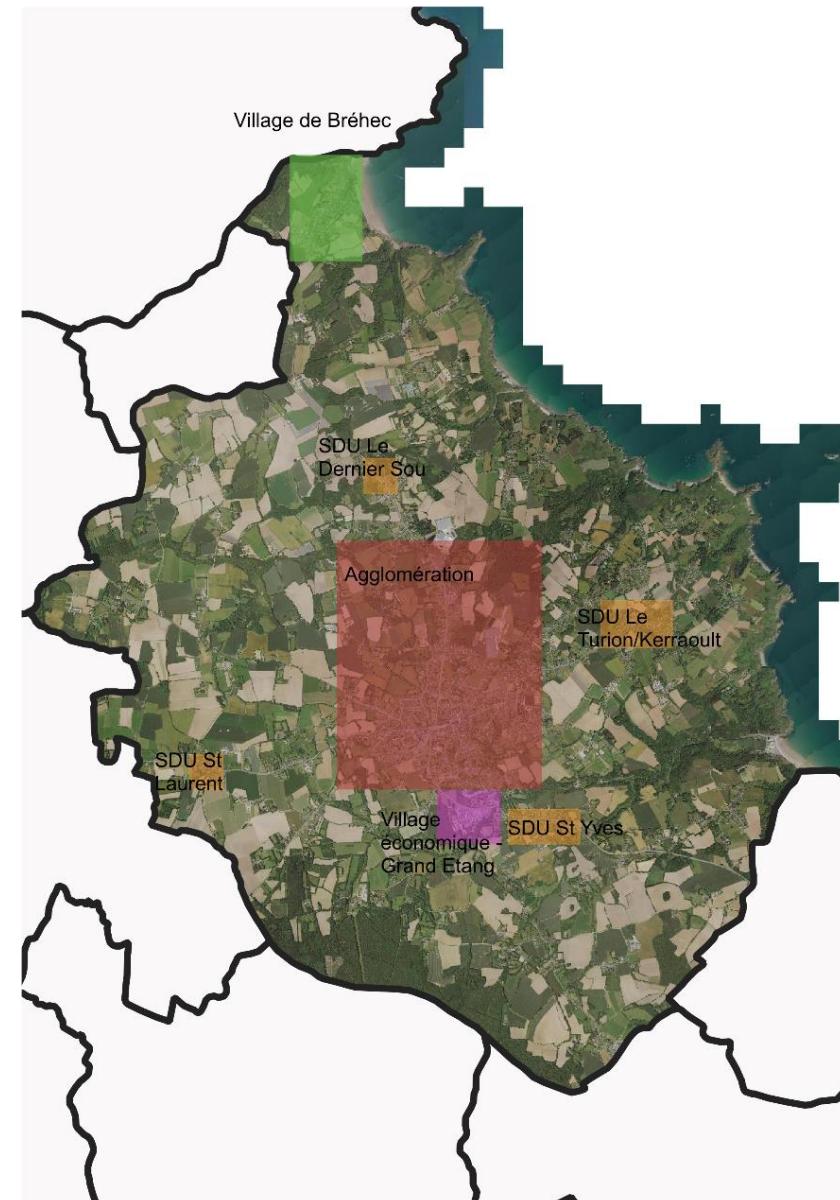
- Sur la commune de Plouha, est retenu comme village Bréhec.
- La zone du Grand Etang est retenue comme village économique.

### Secteurs déjà urbanisés (SDU)

Les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Conformément au SCOT du Pays de Guingamp, la commune de Plouha compte 4 Secteurs Déjà Urbanisés :

- Le Dernier Sou, Le Turion/Kerraoult, Saint Yves et Saint Laurent.



## La maîtrise de l'urbanisation dans les autres parties du territoire communal

En dehors des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés, l'urbanisation nouvelle n'est pas permise par le PLUi. Ces espaces sont en effet identifiés en zones naturelles ou agricoles, autorisant cependant l'évolution des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi.

### La mise en œuvre de la continuité

Au regard de la jurisprudence administrative, il convient de se référer à trois critères cumulatifs pour apprécier la continuité des extensions :

- La distance du terrain par rapport au village ou à l'agglomération,
- La configuration des espaces séparant le terrain de l'agglomération ou du village,
- L'urbanisation éventuelle des parcelles immédiatement contiguës au projet.

Le PLUi délimite les zones urbaines dans lesquelles les nouvelles constructions sont autorisées en continuité avec les constructions associées aux agglomérations et village retenus. Il identifie, en outre, des secteurs d'extension urbaine (zones d'urbanisation future) continues aux noyaux bâties retenus comme agglomération.

### Délimitation des espaces proches du rivage

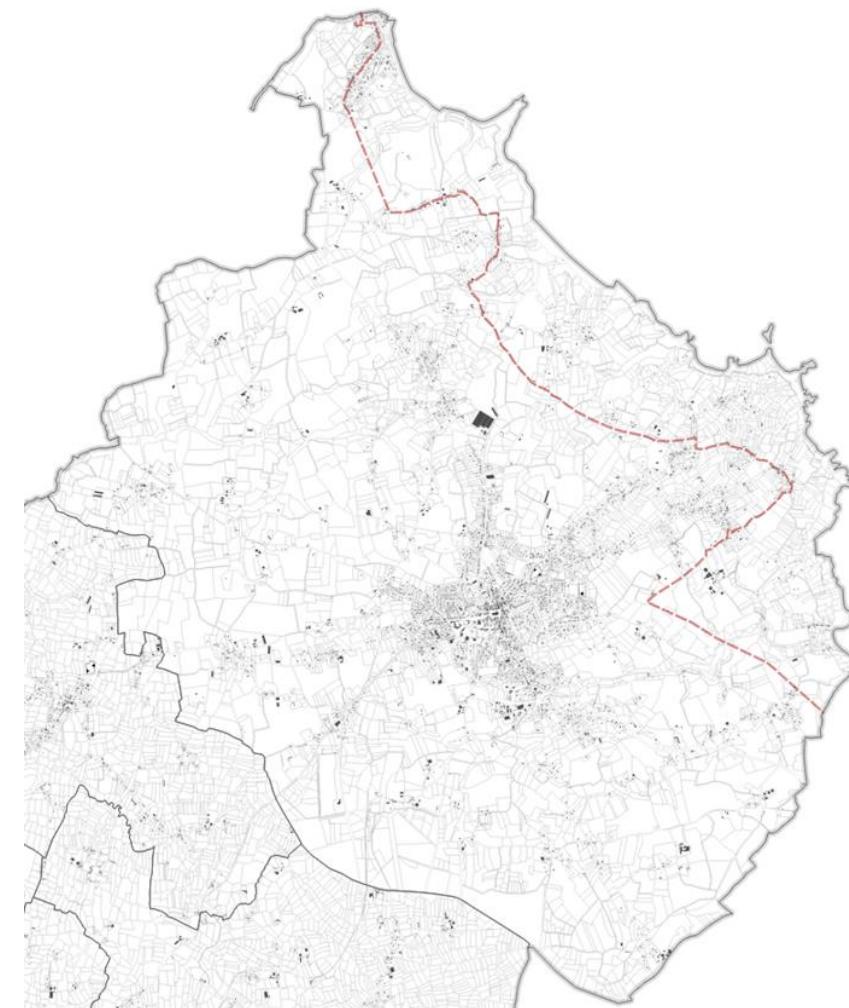
La notion d'Espaces proches du rivage ne donne pas lieu à une définition précise dans le Code de l'urbanisme. C'est la jurisprudence qui a dégagé les caractéristiques qui servent à les définir :

- La distance par rapport au trait de côte, dans la limite d'1,5 km,
- La co-visibilité à terre et depuis la mer,
- La présence d'une ambiance typiquement maritime, identifiable notamment par la présence d'habitats naturels littoraux (massifs

dunaires, landes littorales...) ou d'éléments bâties caractéristiques (villages de pêcheurs, ports...).

Lorsque deux de ces critères sont réunis, un espace est considéré comme « proche du rivage » au sens de la loi Littoral.

Le tracé ci-dessous a été réalisé dans le cadre de la révision en cours du SCOT du Pays de Guingamp à l'été 2019, par arpentage des espaces potentiellement concernés.



## L'urbanisation et l'extension limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Le dispositif réglementaire mis en place par le PLUi vise une maîtrise de l'extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage :

- Ils sont préférentiellement identifiés en zone N, et particulièrement en secteur Nr-correspondant aux espaces remarquables de la commune, et en zone A.
- En zone N, les nouvelles constructions sont extrêmement limitées tandis que dans le secteur Nr, seuls sont autorisés des aménagements légers à condition qu'ils respectent les articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'urbanisme.
- En zone A, le règlement écrit prévoit une disposition particulière aux terrains situés dans les espaces proches du rivage. Les nouvelles constructions agricoles n'y sont pas autorisées. En revanche, l'extension et les annexes aux habitations existantes sont autorisées, comme en zone N, mais encadrées.

Le PLUi prévoit une urbanisation limitée future au sein des espaces proches du rivage. Sont intégrés :

- Une OAP de renouvellement urbain sur les parcelles A105, A132, A133, A2169, A1359 a été réalisée. Il s'agit d'une zone 2AU qui sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLUi-H. La superficie du site est de 1.6 ha et l'objectif est la réalisation de 30 logements. La sensibilité importante du site est un enjeu fort qui devra être prise en compte de manière prioritaire lors du futur aménagement.

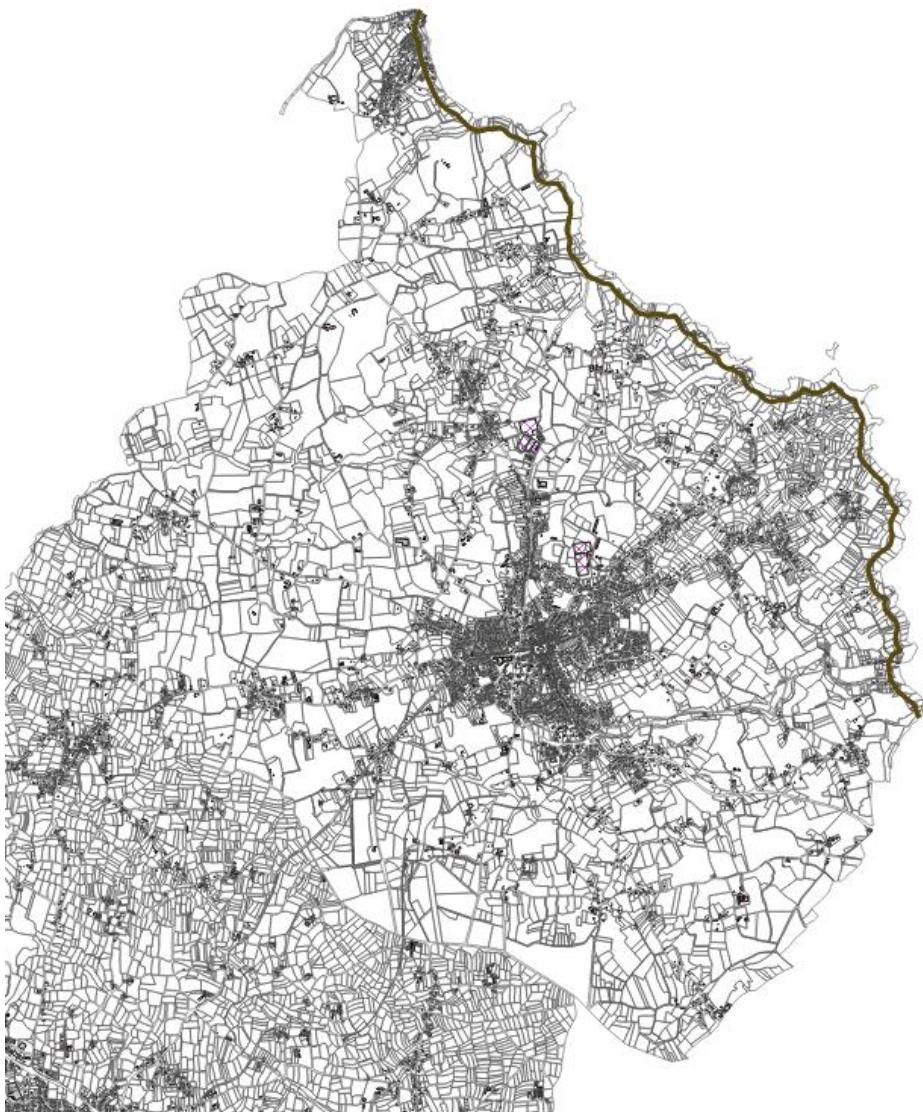
### La bande des 100 mètres

Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, les nouvelles constructions sont interdites en dehors des espaces urbanisés. Par ailleurs, au sein des espaces urbanisés, il ne peut y avoir de densification significative de l'urbanisation.

Afin de ne pas entraver le développement des activités économiques qui s'inscrivent sur le littoral, les équipements nécessitant la proximité immédiate de l'eau peuvent toutefois être autorisés dans cette bande des 100 mètres, notamment pour les constructions liées aux activités de pêche et ostréicoles.

Pour traduire les principes d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres, le PLUi identifie la bande des 100 mètres et prévoit une disposition dans le règlement écrit.





## Les STECAL

Le PLUi délimite trois types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées spécifiques à la commune de Plouha :

- Le secteur Np1 correspond aux campings de Bréhec.

Dans le secteur Np1, sont autorisés les aménagements, installations et constructions liés à l'activité de camping et sous condition d'emprise au sol (limitée à 30% du terrain). Par ailleurs, des conditions de hauteur et d'implantation sont fixées.

- Le secteur Np2 correspond aux activités du domaine de Keravel et au camping de Kerjean. Il recouvre en outre une partie du secteur du camping du Varquez à Plouha.

Dans ce secteur, est autorisée l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale.

- Le secteur Np 3 correspond aux abords de la plage du Palus.

Dans ce secteur, sont autorisés les aménagements légers liés à la protection et à la découverte du paysage, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement et d'une parfaite intégration paysagère.

Le PLUi ne prévoit pas la création de nouveau camping.

## Les espaces remarquables

Au regard du contenu de l'article L. 121-23 les espaces remarquables à préserver dans le cadre des documents d'urbanisme visent : les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. En particulier, constituent des espaces naturels remarquables : les dunes, landes, plages, lidos, forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des capas, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immersés ainsi

que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Le PLUi identifie les espaces remarquables de la commune de Plouha par un zonage spécifique Nr. Dans ces espaces, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

En outre, le PLUi prévoit le classement en Espace Boisé Classé des parcs et ensembles boisés existants ayant une qualité paysagère ou un intérêt pour les écosystèmes important.



## Eléments de sur-zonage

### Dans le cadre de la mixité fonctionnelle

Le règlement graphique du PLUi-H identifie :

- **Des commerces à préserver**, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Il s'agit de cellules commerciales situées dans les communes pôles / communes associées et dans les bourgs de services mais des commerces ont également été repérés et protégés dans les communes rurales.

Dans la version antérieure du PLUi-H, la protection des linéaires commerciaux reposait sur une règle unique : tout local identifié comme commerce dans les documents graphiques ne pouvait faire l'objet d'un changement de destination que vers la sous destination « activité de service effectuant l'accueil d'une clientèle ».

La version révisée du PLUi-H introduit une distinction entre deux niveaux de protection des linéaires commerciaux :

- Le linéaire commercial strict, qui exclut toute mutation vers une autre destination ou sous-destination. La destination commerciale d'un local commercial est figée pendant toute la durée de validité du PLUi-H.
- Le linéaire commercial souple, qui permet une plus grande flexibilité en permettant le changement de destination d'un commerce protégé vers la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Après 3 ans de vacance, un local protégé par le linéaire commercial souple pourra basculer vers une autre destination autorisée dans la zone.

Cette nouvelle distinction introduit une graduation dans la protection du commerce de proximité. Le linéaire strict est réservé aux secteurs où l'objectif est de garantir un maintien pérenne des commerces. Le linéaire souple reprend la philosophie de la version initiale du règlement en autorisant, par défaut, activités de service accueillant une clientèle dans les

anciens commerces, ce qui évite la vacance sans priver le quartier de services de proximité.

L'introduction d'une clause de vacance de 3 ans permet une transformation vers d'autres usages (comme le logement), si aucun repreneur n'est trouvé à moyen terme. Ce mécanisme prévient la dégradation du bâti et favorise la réversibilité, tout en préservant un temps les fonctions commerciales.

- **Des périmètres de centralités commerciales**

En application du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé par délibération le 8 juillet 2021, le PLUi-H identifie désormais des périmètres de centralités commerciales destinés à accueillir les nouvelles implantations des constructions de la destination « commerces et activités de services ». Ces périmètres ont été délimités autours des coeurs bourgs concentrant une mixité de fonctions urbaines (commerces, services, équipements, ...) ainsi que sur les pôles multifonctionnels structurants.

- **Des bâtiments susceptibles de changer de destination**, au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme

Afin de favoriser la réutilisation du bâti existant, le PLUi identifie, par une étoile portée au plan de zonage, les bâtiments situés en zones naturelles et agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Ce repérage a été réalisé en lien étroit avec les communes, sur la base de leur connaissance fine du territoire.

Deux catégories de bâtiments sont distinguées, selon la destination vers laquelle pourrait s'opérer le changement.

1. Bâtiments susceptibles de changer de destination vers du logement

Dans le PLUi-H précédent, le changement de destination était autorisé vers l'ensemble des destinations définies par le Code de l'urbanisme. Désormais, conformément aux orientations du SCoT, seuls les changements de destination vers du logement sont autorisés dans cette catégorie, sous réserve du respect de critères stricts permettant de limiter les conflits d'usages et de garantir la qualité des projets.

Les bâtiments repérés doivent répondre aux conditions suivantes :

- Localisation : situés en zone naturelle ou agricole ;
  - Distance minimale avec les bâtiments d'élevage : au moins 200 mètres, lorsque le demandeur n'est pas le propriétaire exploitant, afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des exploitations agricoles voisines, conformément aux dispositions du SCoT ;
  - Présence des réseaux : raccordés (ou raccordables) à l'eau potable et à l'électricité ;
  - Qualité architecturale : présence d'éléments caractéristiques de l'architecture locale, témoignant d'un intérêt patrimonial ;
  - Etat de conservation : bâtiment en bon état structurel, excluant les ruines.
2. Bâtiments susceptibles de changer de destination vers du commerce de gros, de l'industrie ou de l'entrepôt

Cette deuxième catégorie, nouvellement introduite dans le PLUi-H, concerne les anciens bâtiments agricoles (ex : hangars, poulaillers, etc.) qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles et présentent un potentiel de reconversion vers des activités économiques non agricoles.

L'objectif est de favoriser la réutilisation de ces bâtiments pour éviter leur dégradation ou leur abandon, tout en soutenant l'activité économique locale sans empiéter sur les espaces naturels et agricoles.

Les bâtiments identifiés doivent répondre aux critères suivants :

- Absence de foncier agricole rattaché ;
- Localisation à proximité d'un bourg mais en situation isolée ;
- Proximité des axes de desserte routière, facilitant l'accessibilité logistique ;

- Distance minimale de 100 mètres d'une exploitation agricole, pour limiter les conflits d'usages ;
- Absence d'usage agricole depuis au moins 5 ans, démontrant le caractère désaffecté du bâtiment ;
- Réutilisation possible en l'état, sans démolition ni reconstruction lourde.

## Dans le cadre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le règlement graphique du PLUi-H identifie :

- **Des espaces boisés classés**, au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Ils regroupent les EBC des documents d'urbanisme en vigueur (ajustés, ponctuellement, pour tenir compte des évolutions de terrain, et, notamment de la suppression de boisements) et des EBC nouvellement identifiés pour les communes non couvertes par un document d'urbanisme.

Ont été croisés pour ce repérage les réservoirs de biodiversité du SRCE, la végétation de la BD Topo (IGN) et les massifs boisés de plus de 10 hectares.

Par ailleurs, des EBC ont également été créés afin d'harmoniser la protection des boisements d'une commune à l'autre pour un même ensemble boisé. Les espaces boisés soumis au régime forestier ou couverts par un plan de gestion n'ont pas été identifiés au titre des EBC.

- **Des zones humides**, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les périmètres identifiés sur les documents graphiques sont ceux issus du travail d'identification réalisé dans le cadre des SAGE de la baie de Saint-Brieuc et Argoat Trégor Goëlo.

- **Des espaces verts protégés**, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Ils rassemblent des espaces verts situés en zones urbaines et regroupent des fonds de jardins, des coeurs d'îlots végétalisés, des ensembles boisés. Ces espaces ont vocation à rester non bâties et à conserver leur usage d'espace vert, contribuant ainsi à la préservation de la trame verte et de la biodiversité communale et intercommunale.

- **Des haies et talus à protéger**, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

La maille bocagère permet de contribuer à la qualité de la ressource en eau. L'identification des haies et talus à protéger a été réalisée via le croisement :

- Du recensement réalisé par l'ex SMEGA (syndicat mixte environnemental du Goëlo et de l'Argoat) sur le territoire intercommunal,
- Des compléments et actualisations fournis par le Service environnement de Leff Armor Communauté et les communes, sur la base de photos aériennes récentes et d'une connaissance fine de terrain,
- Des documents d'urbanisme communaux et du PLUi-H antérieur identifiant les haies à protéger.

Le règlement littéral vise la protection des haies et talus identifiés aux documents graphiques et fixe les conditions limitatives de leur destruction (création d'accès, raisons sanitaires, réaménagement d'une parcelle agricole...).

- **Des zones inondables**

Les zones inondables identifiées au règlement graphique sont issues des données de l'atlas des zones inondables de la DDTM des Côtes d'Armor. Sur la base des enseignements des plus fortes inondations passées et connues ainsi que d'une analyse morphologique des fonds de vallées, les atlas des zones inondables réalisés en Bretagne cartographient l'emprise maximale

des zones inondables. Le règlement littéral vise à rappeler la présence de ce risque.

- **Des éléments de patrimoine bâti ou archéologique à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Ces éléments, identifiés par les acteurs locaux, visent à protéger le patrimoine du quotidien, qui fondent l'identité des territoires intercommunal et communaux. Ils regroupent des moulins, des calvaires, des églises et chapelles, des maisons de caractère, des sites archéologiques...

- **Des murs à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Identifiés par les acteurs locaux, les murs repérés au document graphique, des murs anciens, sont préservés via une disposition dans le règlement écrit visant à conserver leurs caractéristiques.

- **Des arbres remarquables à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Identifiés par les acteurs locaux, les arbres repérés au document graphique sont préservés via une disposition dans le règlement écrit visant à interdire leur abattage (sauf cas particuliers).

## Autres dispositions

Le règlement graphique du PLUi-H identifie :

- **Des chemins à préserver** au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

Ils reprennent les chemins repérés dans le cadre du PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée), complétés par des sentiers et des voies douces identifiés par les acteurs communaux. Le règlement littéral prévoit leur protection et vise, en cela, la préservation et la valorisation du réseau modes doux existant.



- **Des emplacements réservés**, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.
- **Les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.
- **Des marges de recul du Conseil départemental**

Ces marges de recul ont été inscrites dans les zones A, N et 1AUY (et secteurs) du territoire intercommunal. Dans les zones U et AU, ces marges s'appliquent au regard des dispositions du règlement écrit.

Les marges de recul sont associées aux dispositions du règlement écrit, et, notamment à la fiche réseau routier (annexe II du règlement).

- **La bande littorale de 100 mètres à Plouha.**
- **La limite des espaces proches du rivage (EPR) à Plouha.**



# Présentation du règlement et justifications des modifications apportées

## Présentation du règlement écrit

Le règlement du PLUi-H encadre juridiquement l'utilisation et l'occupation du sol. Il traduit les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en définissant des garanties leur mise en œuvre sur le territoire.

Conformément à l'article L. 151-9 du Code de l'Urbanisme, il délimite les zones urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles et forestières à protéger.

Le règlement se compose de deux parties complémentaires :

- **Le règlement écrit**, qui fixe les règles générales et les prescriptions applicables à chaque zone.
- **Le plan graphique**, qui délimite les zones et les servitudes applicables sur le territoire. Il matérialise spatialement les règles définies dans le règlement écrit.

Le règlement écrit du PLUi-H est structuré en plusieurs parties qui permettent d'encadrer l'usage du sol sur l'ensemble du territoire intercommunal :

### TITRE I : Mode d'emploi du règlement

Cette première partie introduit le fonctionnement général du règlement, son articulation avec les OAP et les annexes, ainsi que les principes de division du territoire en zones. Elle présente également les différentes destinations et sous-destinations des constructions telles que définies par le Code de l'urbanisme.

### TITRE II : Lexique

Le lexique précise les termes réglementaires utilisés dans l'ensemble du document afin d'en aider la lecture et de garantir une interprétation homogène des dispositions réglementaires.

### TITRE III : Dispositions générales

Cette section regroupe les règles communes applicables à l'ensemble des zones du PLUi-H. Organisée par thématiques, cette partie précise notamment :

- Les **informations issues des documents graphiques**,
- Les dispositions relatives à la **protection de l'environnement** (zones humides, haies, arbres remarquables, etc.),
- À la **préservation du patrimoine**,
- Aux **destinations des bâtiments**,
- Aux **secteurs de projet**,
- Aux **mobilités**,
- A la **prise en compte des risques, des nuisances et de la loi Littoral**.

L'ensemble de ces éléments est encadré par les articles du Code de l'urbanisme, et constitue le socle réglementaire commun sur lequel s'appuient les dispositions spécifiques de chaque zone.

### TITRE IV à VII : Dispositions par zones

Le règlement décline les règles spécifiques à chaque type de zone :

- **Zones urbaines (U)** : UA, UB, UC, UD, UE, UL, UY
- **Zones à urbaniser (AU)** : 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUY
- **Zones agricoles (A)**
- **Zones naturelles (N)**



Pour chaque zone, trois grandes thématiques sont systématiquement abordées :

1. **Destinations des constructions et usages des sols**
2. **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
3. **Réseaux et équipements**

#### **TITRE VIII : Annexes**

Les annexes comprennent des éléments d'information complémentaires ou opposables, tels que la liste des éléments patrimoniaux et arbres remarquables à protéger, les emplacements réservés, et les bâtiments susceptibles de changement de destination.

## Justifications des modifications apportées au règlement

La révision du PLUi-H a permis une mise à jour ciblée et stratégique du règlement écrit et graphique afin d'assurer sa cohérence avec les orientations actualisées du projet de territoire, les documents de rang supérieur et les exigences réglementaires en vigueur :

- Mise en compatibilité avec le SCoT,
- Réduction des zones urbaines et à urbaniser dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Actualisations et adaptations ponctuelles,
- Amélioration de la lisibilité des règles,
- Intégration des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et des lois encadrant l'aménagement du territoire (loi Climat et Résilience, ZAN, etc.).

L'élaboration du règlement écrit et graphique s'est appuyée sur un travail collaboratif entre les communes et les services :

- Des **réunions techniques** ont été organisées par le service aménagement avec les agents en charge de l'urbanisme de chaque commune, afin de recueillir leurs retours d'expérience et identifier les dysfonctionnements du règlement antérieur.
- Un **comité de pilotage** dédié à la révision du règlement s'est tenu le 12 novembre 2024, permettant de valider les grands axes de modification en concertation avec les élus du territoire.

Les paragraphes suivants détaillent, thématique par thématique, les principales modifications apportées au lexique, aux dispositions générales et aux règles spécifiques applicables dans les différentes zones du PLUi-H.

### Lexique :

Le lexique a été ajusté pour intégrer certaines définitions visant à sécuriser l'interprétation des règles édictées par le règlement. Parmi ces évolutions figurent notamment les définitions des arbres de haute tige, de l'artificialisation, des clôtures, des constructions de 1<sup>er</sup> rang, du changement de destination, du débit de fuite, du logement de fonction, des matériaux qualitatifs, de la marge de recul, de la réhabilitation, de la rénovation lourde, des ruines, des STECAL, ou encore des surfaces non imperméabilisées, perméables, éco-aménageables et de pleine terre.

Les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme, initialement définies dans le lexique, sont désormais définies au sein d'une partie qui leur est dédiée, dans le mode d'emploi du règlement.

### Dispositions générales :

Les évolutions apportées aux dispositions générales visent à améliorer la lisibilité du document, à préciser certaines protections environnementales et patrimoniales, à intégrer les évolutions réglementaires et à clarifier certains régimes applicables.

Notamment, l'*article 5 – Informations délivrées par les documents graphiques*, initialement intitulé « Eléments de patrimoine paysager, urbain et naturel », regroupait diverses protections (Espaces boisés classés, zones humides, espaces verts et naturels, éléments patrimoniaux, ...) au sein d'une structuration peu différenciée. Dans la version révisée, il est organisé en sous-parties par type de protection ou d'information (environnementales, patrimoniales, risques, ...).

### Principales évolutions :

- Espaces boisés classés (EBC) : définition précisée, lien renforcé avec le Code de l'urbanisme.
- Boisements protégés : ajoutés avec des conditions spécifiques d'intervention.



- Haies, talus et alignements protégés : définition et règles complétées (destruction partielle, compensations, séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC)).
- Zones humides : champ d'application précisé, application formalisée de la séquence ERC.
- Suppression de la catégorie « Espaces naturels protégés », redondante en zone naturelle ou peu utile en zone urbaine, remplacée par des protections plus ciblées (espaces verts protégés ou EBC).
- Ajout de la présentation du « Linéaire commercial à protéger » au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme.
- Ajout de la présentation du « Périmètre de centralité commerciale », issu du SCOT.
- Ajout de la présentation des « Bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricoles et naturelles », au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, un *article 6 – Prise en compte des risques et nuisances* a été créé afin de rassembler les règles liées aux risques, initialement intégrées de manière éparses dans l'article 2 ou 5, et d'en améliorer l'accessibilité.

#### Dispositions applicables aux zones :

##### I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Pour connaître les destinations autorisées dans chaque zone, il convient de se reporter à la présentation du zonage, où sont précisées les catégories de constructions admissibles, conformément à la nomenclature définie par le Code de l'urbanisme.

###### • Logement de fonction : zone agricole

La rédaction de la règle encadrant la construction de logements de fonction pour les exploitants agricoles a été précisée et complétée, dans l'objectif de

renforcer la compatibilité des projets de logements avec les enjeux agricoles, en intégrant les principes de la charte agricole départementale des Côtes d'Armor.

- **Distance d'implantation** : la règle précédente évoquait une distance de 100 mètres « dans la mesure du possible ». Le règlement révisé précise que l'habitation doit être implantée dans un rayon de 50 mètres d'un des bâtiments d'exploitation, afin de limiter le mitage en zone agricole. Une dérogation jusqu'à 500 mètres par la route est désormais encadrée, uniquement si le logement est en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant, afin de réduire l'impact paysager et agricole, faciliter le raccordement aux réseaux, et éviter l'isolement du bâti.
- **Encadrement du nombre de logements autorisés** : la règle distingue désormais les exploitations individuelles (1 seul logement possible) et les exploitations sociétaires, pour lesquelles le nombre de logements est limité à un par foyer, dans la limite de 2 logements pour les sites d'élevage nécessitant une présence permanente. Cette mesure vise à maîtriser la multiplication de logements en zone agricole.
- **Réaffirmation de la priorité à la réutilisation du bâti existant** : le règlement précise que la création d'un logement doit se faire prioritairement par réhabilitation d'une ancienne maison ou par changement de destination d'un bâtiment agricole existant.
- II) **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

###### • Hauteur des constructions – zone UA, UB, UC, UD, 1AU

Dans le PLUi-H antérieur, la hauteur des constructions était limitée à 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîte. Dans un souci de prise en compte des formes architecturales répondant aux besoins actuels, le règlement révisé introduit un assouplissement de la hauteur maximale autorisée, désormais portée à 13 mètres au faîte.

Cette évolution favorise la densification urbaine, notamment par la possibilité de réaliser des logements collectifs en R+3, tout en encourageant la mixité des formes d'habitat (logements de petite taille, maisons de plain-pied, logements accessibles, etc.). Elle offre également une meilleure évolutivité du bâti, en facilitant par exemple l'aménagement des combles dans le cadre de projets de réhabilitation.

- **Hauteur des constructions – zone UA**

Dans la version précédente du PLUi-H, la règle de hauteur s'appuyait sur une référence contextuelle aux constructions principales existantes voisines, ce qui impliquait par exemple qu'une extension devait s'aligner sur la hauteur de la maison principale si celle-ci était la seule hauteur de référence sur les parcelles voisines. Cette approche, bien qu'elle visait à garantir l'insertion paysagère et la cohérence urbaine, s'est révélée trop contraignante et parfois source d'interprétations divergentes, en particulier dans des tissus urbains hétérogènes où les hauteurs sont variables.

La révision du PLUi-H a cherché à clarifier et assouplir cette règle tout en maintenant la qualité architecturale et l'harmonie des constructions en façade des coeurs de bourg. Ainsi, elle a été repensée selon une logique de visibilité depuis l'espace public, avec une distinction entre deux types de constructions :

- Les constructions de premier rang, c'est-à-dire les bâtiments situés en front de rue, continuent à répondre à la logique de référence contextuelle (hauteur des constructions principales voisines). Cela permet de maintenir la continuité urbaine et l'harmonie des gabarits en façade.
- Les autres constructions, situées en second rang ou non visibles depuis la voie, bénéficient désormais d'un cadre de hauteur fixe et plus souple : 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère, 13 mètres au faîte.

Cette souplesse supplémentaire ne remet pas en cause la qualité architecturale ni l'identité patrimoniale des bourgs, dans la mesure où les hauteurs concernées ne s'appliquent qu'aux constructions non visibles depuis l'espace public, assurant ainsi une insertion urbaine maîtrisée.

- **Hauteur des constructions – zones Ay et NI**

Dans la version initiale du PLUi-H, les hauteurs maximales autorisées dans les secteurs STECAL étaient restrictives :

- En zone Ay, la hauteur des constructions était limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîte ou à l'acrotère.
- En zone NI, cette hauteur était encore plus contraignante, plafonnée à 3 mètres à l'égout et 4 mètres à l'acrotère.

Ces limitations s'avéraient inadaptées aux constructions autorisées en STECAL, destinées à des activités économiques ou artisanales (Ay) et des hébergements touristiques (NI). La règle de hauteur a donc été révisée pour mieux répondre à ces usages : 6 m à l'égout du toit, 7 m à l'acrotère et 11 m au faîte. Cet encadrement permet une valorisation maîtrisée de bâtiments ou d'activités ponctuelles en zones A et N.

- **Hauteur des constructions – ensemble des zones**

Afin de favoriser la rénovation énergétique du bâti existant, le règlement révisé autorise une augmentation de la hauteur maximale de 0,30 mètre pour permettre la mise en œuvre de travaux d'isolation thermique par surélévation de toiture.

Cette évolution est directement issue des dispositions nationales prévues par l'article R.152-7 du Code de l'urbanisme, qui permet de déroger aux règles de hauteur dans la limite de 30 centimètres, sous certaines conditions, afin de ne pas freiner les travaux de performance énergétique.

- **Hauteur des annexes – zones UA, UB, UC, UD, 1AU**

Dans la version précédente du PLUi-H, aucune règle spécifique ne s'appliquait à la hauteur des annexes non accolées aux constructions principales. Cette absence de cadre pouvait conduire à la réalisation d'annexes disproportionnées par rapport aux constructions existantes, générant un impact visuel négatif sur le paysage urbain.

La révision introduit désormais une limite de hauteur de 4,50 mètres pour les annexes non accolées. Cette disposition vise à garantir une insertion plus



harmonieuse dans le tissu bâti existant tout en limitant les éventuelles nuisances pour le voisinage (perte d'ensoleillement, effet de surplomb, etc.).

- **Hauteur des annexes – zone N**

Dans la version précédente du PLUi-H, aucune hauteur maximale n'était imposée aux annexes en zone N, contrairement à la zone A. Afin d'assurer une cohérence réglementaire entre ces deux zones, le règlement révisé prévoit que, en zone N, les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres à l'acrotère.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies – zone N**

Dans la version précédente du PLUi-H, aucune règle de retrait par rapport aux voies n'était imposée en zone N, contrairement à la zone A. Afin d'assurer une cohérence réglementaire entre ces deux zones, le règlement révisé prévoit que, en zone N, un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies doit être respecté pour les constructions.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – zones UA, UB, UC, UD, 1AU**

Dans la version précédente du PLUi-H, les constructions devaient s'implanter soit en limite séparative (0 m), soit à une distance minimale de 3 mètres. Cette règle s'est révélée peu adaptée aux parcelles de petite taille, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et de recherche d'optimisation des espaces.

La règle a donc été modifiée pour autoriser une implantation soit en limite séparative (0 m), soit à une distance minimale de 0,90 mètre pour faciliter la constructibilité sur les petites parcelles, contribuant ainsi à l'objectif de densification du PLUi-H.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone U et une zone A ou N, la règle a également été ajustée : dans la version précédente, les constructions devaient respecter un retrait de 5 mètres par rapport à cette limite. Cette distance, essentielle pour prévenir les conflits d'usage et préserver l'interface entre espaces urbanisés et agricoles / naturels, a été ajustée dans un contexte de densification, notamment pour des projets situés en périphérie des bourgs, pour imposer un

retrait minimum de 3 mètres pour les constructions principales et un retrait minimum de 1,90 mètre pour les annexes.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – zone N**

Dans la version précédente du PLUi-H, aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les terrains qui jouxtent une zone U ou AU n'était imposée en zone N, contrairement à la zone A. Afin d'assurer une cohérence réglementaire entre ces deux zones, le règlement révisé prévoit que, en zone N, les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions destinées à l'exploitation forestière devront être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 10 mètres minimum depuis ces limites.

- **Caractéristiques des clôtures – zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU**

Pour les clôtures implantées sur des limites de terrain correspondant à une limite entre la zone U et la zone A ou N, la rédaction précédente du règlement mentionnait qu'un grillage pouvait être "éventuellement" doublé d'une haie. La nouvelle rédaction clarifie la règle en imposant, lorsqu'un grillage est utilisé, qu'il soit systématiquement doublé d'une haie. Cette évolution vise à renforcer la qualité paysagère des clôtures, la biodiversité et les continuités écologiques à l'échelle des espaces urbanisés.

- **Caractéristiques des clôtures – zone A**

La révision du règlement introduit la notion de façade principale, afin de différencier les exigences selon la visibilité depuis l'espace public. Cette distinction permet de renforcer la qualité paysagère et architecturale des clôtures visibles depuis la voie, tout en offrant plus de souplesse en arrière de terrain.

En façade principale, les clôtures doivent respecter des formes et matériaux contribuant à l'identité patrimoniale des bourgs et à la préservation du cadre de vie (haie composée d'essences locales diversifiées favorisant la biodiversité, grillage doublé d'une haie de même nature, ou mur maçonner ou en moellons. En revanche, en arrière de parcelle, des dispositifs occultants peuvent être autorisés, afin de préserver l'intimité des habitants sans impact visuel depuis l'espace public.



## • Caractéristiques des clôtures – zones A et N

Dans la version précédente du règlement, les murs pleins étaient interdits en zones A et N. La révision introduit une possibilité encadrée d'autoriser des murs pleins dans l'objectif de valoriser certains éléments patrimoniaux existants, notamment les murs anciens en pierre, à condition :

- Qu'ils présentent un intérêt patrimonial,
- Qu'ils soient en continuité avec une construction ou un mur en pierre existant,
- Et que leur linéaire soit limité.

## • Caractéristiques des clôtures – ensemble des zones

Dans l'ensemble des zones, le règlement prévoit désormais une disposition spécifique en faveur de la circulation de la petite faune en milieu urbanisé, souvent entravée par des clôtures totalement opaques ou hermétiques. La révision introduit l'obligation de prévoir ponctuellement un passage d'au moins 15 cm de hauteur au ras du sol, en limite séparative des clôtures.

## • Obligations en matière de performance énergétique – zones UA, UB, UC, UD, UE, UL, UY, 1AUY, 1AUE

Le règlement révisé prévoit une obligation de traitement des toitures pour certaines constructions neuves, extensions ou rénovations lourdes, selon leur usage et leur emprise au sol. Elle impose au choix :

- L'installation d'un procédé de végétalisation efficace sur les plans thermique, écologique et hydrique, ou
- L'intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable sur au moins 50 % de la surface de toiture.

Cette règle s'inscrit en cohérence avec l'article L171-4 du Code de la construction et de l'habitation, qui impose ce type d'aménagement pour certains bâtiments à vocation commerciale, industrielle ou de bureaux. Elle répond aux objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette) et à ceux du plan climat-air-énergie territorial (PCAET), en renforçant la performance environnementale du bâti.

## • Traitement environnemental et paysager – zones U et AU

Le règlement introduit l'obligation de préserver une part minimale de surfaces perméables et végétalisées sur les terrains, en imposant :

Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UL, 1AU, 1AUE :

- Un minimum de 20 % du terrain en espaces verts de pleine terre,
- 30 % en surfaces perméables,
- La plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Dans les zones UGDV, UY, 1AUY :

- Des espaces perméables sur 30% minimum des espaces libres, dont 1/3 en espaces verts au minimum,
- La plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Ces mesures visent à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en cohérence avec les objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette). Elles participent également à la préservation de la biodiversité et à l'amélioration du cadre de vie.

## • Stationnement – zones UA, UB, UC, UD

La règle précédente imposait un minimum de 2 places de stationnement par logement, sans distinction de la taille ou du type de logement. Cette approche ne prenait pas en compte les besoins spécifiques liés à la typologie des logements, notamment pour les petites surfaces (T1, T1 bis, T2) où la demande en stationnement est généralement plus faible.

La révision ajuste cette règle en différenciant le nombre minimal de places selon la typologie :

- 2 places minimum par logement pour les logements de taille standard,
- 1 place minimum pour les logements de type T1, T1 bis et T2.

### III) Equipement et réseaux

- **Débit eaux pluviales – ensemble des zones**

La révision introduit une limitation quantitative du début maximal des eaux pluviales rejetées au milieu récepteur, fixée à 3 litres par seconde et par hectare. Cette nouvelle exigence vise à mieux maîtriser les impacts hydrauliques des projets d'aménagement, en réduisant les risques d'inondation et de dégradation des milieux naturels ou des réseaux de collecte.



## Correspondance entre les orientations du PADD et les dispositions du règlement et du zonage

Orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
<b>Axe 1 : Préserver et conforter l'identité rurale de notre territoire, vectrice de son attractivité</b>	
<b>1.1.</b> Organiser le territoire en respectant l'identité de chaque bourg	<p>Le PLUi-H organise le développement territorial en respectant l'identité propre à chaque bourg, grâce à un <u>zonage finement différencié</u> et à un règlement adapté à chacune des différentes zones.</p> <p>Le règlement graphique localise les <u>zones d'urbanisation future</u> (1AU et 2AU) à l'intérieur ou en continuité immédiate des bourgs, afin d'assurer une cohérence morphologique et de conforter les équipements et services existants.</p> <p>La <u>reconnaissance sélective des hameaux en zone U</u> repose sur des seuils précis (15 à 20 constructions minimum), et un caractère non linéaire. Les autres, en zones A ou N, n'admettent que des extensions ou annexes aux logements existants, préservant leur caractère rural.</p> <p>Le règlement des zones urbaines (UA, UB, UC...) prévoit des <u>règles spécifiques d'implantation, de hauteur, de traitement architectural et paysager</u> visant à maintenir les formes urbaines traditionnelles de chaque bourg.</p>
<b>1.2.</b> Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux	<p>Le zonage du PLUi-H identifie ...% du territoire en zones agricoles et naturelles (A et N), contre ...% dans le PLUi-H précédent.</p> <p>Le règlement préserve les paysages agricoles et évite le mitage en zone agricole, en :</p>

- Limitant strictement les constructions nouvelles aux seuls bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation ;
- Encadrant fortement les changements de destination : seuls les bâtiments repérés au plan de zonage peuvent changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF. La liste de ces bâtiments est consultable en annexe du règlement. Ne sont identifiés que des bâtiments qui ne compromettent pas l'activité agricole, et uniquement vers la sous-destination « habitation » sous conditions strictes ;
- Encadrant les extensions de bâtiments agricoles ou d'habitation existants (volume, insertion paysagère, cohérence architecturale) ;
- Autorisant la construction de logements de fonction uniquement pour les exploitants, avec des conditions strictes d'implantation, ce qui évite la dispersion du bâti non agricole.

Afin d'assurer le maintien de la trame paysagère et de la biodiversité des milieux agricoles et naturels, le règlement protège les éléments naturels structurants identifiés au plan de zonage, par application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (haies, talus, arbres isolés ou en alignement, espaces boisés classés (EBC), zones humides, cours d'eau et berges).

Le PLUi-H contribue à la préservation de la qualité des paysages littoraux de la commune de Plouha en identifiant, dans les documents graphiques, la bande des 100 mètres, les espaces proches du rivage et les espaces remarquables (secteur Nr). Des dispositions réglementaires spécifiques assurent leur protection et leur mise en valeur, dans le respect de la loi Littoral.

	<p>Le règlement du PLUi-H, dans sa composante graphique et écrite, préserve les paysages agricoles, naturels et littoraux à travers une maîtrise rigoureuse de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs à urbaniser sont localisés à l'intérieur ou en continuité immédiate des bourgs, afin d'éviter la dispersion de l'habitat ;</li> <li>- Seuls les hameaux constitués (15 à 20 constructions minimum), et non linéaires, sont classés en zone U. Les autres, en zones A ou N, n'admettent que des extensions ou annexes aux logements existants, limitant ainsi le mitage des paysages agricoles et naturels.</li> </ul>
<p><b>1.3. Penser des paysages bâtis qui préservent l'identité du territoire</b></p>	<p>Le règlement prévoit des règles sur <u>l'aspect extérieur des constructions</u> dans l'ensemble des zones (UA, UB, UC...) qui imposent l'utilisation de matériaux et de teintes en harmonie avec le bâti traditionnel local, interdisent les pastiches d'architecture étrangère et les ruptures stylistiques. Par ailleurs, les percements, proportions des ouvertures, toitures à pente, etc., doivent respecter les caractéristiques des bâtiments environnants.</p> <p>Les <u>règles d'implantation</u> imposent souvent des retraits, gabarits limités, adaptation à la topographie pour éviter les constructions dominantes ou mal insérées.</p> <p>En zone UA, la diversification des hauteurs est limitée aux constructions de second rang, non visibles depuis l'espace public (cf. détail à l'orientation 1.4).</p> <p>La qualité paysagère des fronts bâtis est également recherchée par des dispositions spécifiques concernant les clôtures et les limites de parcelles :</p>

- Passage pour la petite faune en limite séparative : afin de renforcer la trame verte et bleue et de permettre le déplacement des espèces, un passage ponctuel de 15 cm de hauteur au ras du sol est exigé en limite séparative.
- Traitement des clôtures en façade principale : en zone urbaine, la notion de façade principale est instaurée, avec des restrictions pour les clôtures visibles depuis la voie publique par rapport à celles situées à l'arrière du terrain. Cette mesure garantit une meilleure qualité visuelle des espaces urbains et valorise les paysages construits.
- Transition paysagère par la haie : en zone urbaine, à l'interface avec les zones agricoles ou naturelles, ainsi qu'au sein des zones agricoles et naturelles, la plantation de haies est imposée pour assurer une transition harmonieuse entre les différents espaces.
- Construction de murs pleins sous conditions : les murs pleins sont autorisés uniquement s'ils présentent un intérêt patrimonial, s'ils sont en continuité avec une construction ou un mur en pierre existant, et s'ils sont limités à un linéaire restreint.

L'identité du territoire passe aussi par la préservation des éléments constitutifs du paysage :

- La protection réglementaire des haies, talus, arbres remarquables, zones humides, etc. au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Protection de murs anciens identifiés dans les documents graphiques.

Le règlement prévoit également de préserver des coupures d'urbanisation entre les enveloppes bâties existantes le long des axes routiers par l'identification des secteurs

	<p><u>d'extension dans le prolongement des tissus urbains, sans discontinuité et dans un objectif d'éviter toute urbanisation linéaire.</u></p>
<p><b>1.4. Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire</b></p>	<p>Le règlement préserve et valorise le patrimoine bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rénovation et extension du bâti ancien d'intérêt patrimonial</u> : obligation de respecter le caractère architectural originel, les matériaux, volumes, ouvertures, etc. L'architecture contemporaine est admise si elle met en valeur les éléments d'intérêt.</li> <li>- <u>Protection de murs anciens</u> identifiés dans les documents graphiques : interdiction de démolition sauf motif de sécurité.</li> <li>- <u>Protection d'éléments de patrimoine bâti et archéologique</u> identifiés dans les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (moulins, menhirs par exemple). Le règlement contient une liste détaillée des éléments de patrimoine à protéger, consultable en annexe. <u>Les constructions neuves ou extensions contemporaines</u> peuvent être autorisées si elles mettent en valeur les éléments patrimoniaux existants ou s'insèrent avec cohérence dans le secteur.</li> </ul> <p>En zone de présomption de prescription archéologique, les projets doivent être soumis à la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) pour vérification et prescriptions éventuelles.</p> <p>Plus généralement, le PLUi-H encadre les <u>hauteurs des constructions en zone UA</u> de sorte à préserver la qualité patrimoniale des bourgs. Ainsi, pour les constructions de premier rang, visible depuis l'espace public, la hauteur maximale est déterminée par référence à la hauteur des constructions voisines. La diversification des hauteurs</p>

	<p>n'est autorisée que pour les constructions de second rang, c'est-à-dire non visibles depuis l'espace public, et sous condition de cohérence architecturale. Cette disposition vise à maintenir une homogénéité du tissu bâti ancien et à limiter les ruptures d'échelle visuelles dans les perspectives urbaines.</p> <p>La préservation du patrimoine bâti est également renforcée par <u>des dispositions spécifiques relatives aux clôtures</u>. En façade principale, les murs pleins sont interdits, sauf s'ils présentent un intérêt patrimonial, s'ils s'inscrivent dans la continuité d'une construction ou d'un mur en pierre existant, et si leur linéaire reste limité. Cette règle contribue à préserver la lisibilité du bâti traditionnel en limite de voie et à maintenir l'ouverture visuelle sur l'espace public.</p> <p>En outre, le règlement écrit assure la valorisation des trames bâties traditionnelles par l'instauration <u>de règles renforcées relatives à l'aspect extérieur des constructions en zone UA</u>. Ainsi, les façades en pierre visibles depuis l'espace public ne doivent pas être recouvertes (enduit, bardage), sauf pour les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup>. Les toitures terrasses, quant à elles, ne sont autorisées qu'encahassées dans des volumes à une ou deux pentes, et sur un maximum de 50 % de l'emprise au sol.</p>
<p><b>1.5. Exiger une qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles</b></p>	<p>Le PLUi-H impose diverses règles en termes de qualité architecturale et d'insertion paysagère des constructions, concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>L'aspect extérieur des constructions</u> : obligation de cohérence avec le bâti environnant (textures, couleurs, matériaux). L'emploi de matériaux nus ou de couleurs criardes est interdit. Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Les percements et ouvertures</u> : doivent respecter le rythme et le caractère architectural des façades existantes.</li> <li>- <u>Les toitures</u> : même exigence de continuité et d'harmonie avec l'environnement bâti. La teinte ardoise est souvent privilégiée.</li> <li>- <u>Les clôtures</u> : doivent être en harmonie avec les constructions principales et l'environnement ; les deux faces doivent être traitées avec la même attention.</li> </ul> <p>En ce qui concerne les rénovations et réhabilitations de bâti existant, le règlement impose de respecter les caractéristiques d'origine du bâti (volumes, matériaux, ouvertures) et être réalisées en cohérence avec l'architecture d'origine, en particulier pour les bâtiments d'intérêt patrimonial.</p> <p>Pour les bâtiments neufs ou les rénovations lourdes &gt;500 m<sup>2</sup>, obligation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit d'intégrer des dispositifs de végétalisation ou ENR (énergies renouvelables),</li> <li>• Soit de justifier leur absence pour raisons techniques, architecturales ou économiques.</li> </ul> <p>Par ailleurs, les travaux d'isolation doivent privilégier des matériaux compatibles avec le bâti existant, tant du point de vue technique qu'esthétique.</p>
<b>1.6. Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique</b>	<p>Le règlement préserve et valorise le patrimoine bâti rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rénovation et extension du bâti ancien d'intérêt patrimonial</u> : obligation de respecter le caractère architectural originel, les matériaux, volumes,</li> </ul>

ouvertures, etc. L'architecture contemporaine est admise si elle met en valeur les éléments d'intérêt.

- Protection de murs anciens identifiés dans les documents graphiques : interdiction de démolition sauf motif de sécurité.
- Protection d'éléments de patrimoine bâti et archéologique identifiés dans les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (moulins, menhirs par exemple). Le règlement contient une liste détaillée des éléments de patrimoine à protéger, consultable en annexe.

Le PLUi-H préserve les paysages et éléments naturels remarquables via :

- La protection réglementaire des haies, talus, arbres remarquables, zones humides, etc. au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- L'identification d'espaces verts protégés (EVP) aux documents graphiques. Les aménagements réalisés sur ces espaces doivent viser à la valorisation ou à l'entretien du site.

Le PLUi-H permet également de renforcer l'attractivité touristique et de loisirs du territoire intercommunal via :

- L'identification de secteurs NI, à vocation de tourisme et de loisirs répartis sur l'ensemble de Leff Armor Communauté ;
- La possibilité de réalisation d'aménagements léger pour la découverte de la faune et de la flore dans les zones N ;
- La protection de chemins et itinéraires de randonnée (au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme).



Le PLUiH contribue à la valorisation touristique du pôle nautique de Plouha en définissant trois types de secteur dédiés aux activités de tourisme et de loisirs :

- Les secteurs Np1, correspondant, pour partie, aux campings de Bréhec (le Varquez et les Tamaris) ;
- Les secteurs Np2, correspondant au domaine de Keravel et au camping de Kerjean ainsi qu'à une partie du camping du Varquez ;
- Le secteur Np3, correspondant aux abords de la plage du Palus.

## Axe 2 : Penser le développement du territoire en adéquation avec les ressources disponibles

### 2.1. Le sol, une ressource limitée à préserver

Le zonage du PLUi-H identifie plus de 93% du territoire en zones agricoles et naturelles (A et N).

Le règlement impose dans plusieurs zones un taux minimal d'espaces libres ou de pleine terre, et limite les emprises au sol des constructions.

La végétalisation des espaces libres est souvent rendue obligatoire, avec des prescriptions sur la nature des plantations et l'intégration paysagère, ce qui renforce la fonction écologique et hydrologique des sols.

Le PLUi-H identifie également des secteurs d'exploitation de ressources minérales, notamment les carrières de Plouha, Tréméven et Tressignaux, par des secteurs spécifiques au titre de l'article R.154-31 du Code de l'urbanisme. Cette reconnaissance permet d'encadrer le développement de ces activités (types d'occupation autorisés, emprise au sol limitée, conditions d'insertion et de réaménagement éventuel), tout en garantissant la préservation des sols situés en périphérie.



## 2.2. Le foncier, une ressource limitée à utiliser de manière sobre et réfléchie

Le règlement favorise la sobriété foncière et la limitation de l'artificialisation :

- Le zonage localise les secteurs à urbaniser (AU) à l'intérieur ou en continuité immédiate des bourgs, afin d'éviter l'étalement urbain. Ces secteurs ont été définis en tenant compte de la raréfaction du foncier disponible et en s'appuyant sur l'armature territoriale, impliquant notamment le développement des communes pôles. Il est d'ailleurs prévu que l'urbanisation des zones AU se fasse dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- En zones U, le règlement impose des règles de densité, de gabarit et d'implantation qui permettent l'optimisation des terrains constructibles ;
- Le classement sélectif des hameaux en zone U repose sur des critères de densité existante et de potentiel de densification. Les hameaux ne répondant pas à ces critères font partie des zones A et N, avec des droits à construire strictement limités ;
- Le règlement encadre aussi le changement de destination des bâtiments en zones agricoles et naturelles : seuls les bâtiments identifiés sur le règlement graphique sont concernés, et uniquement pour un usage d'habitation sous condition. Cela valorise le bâti existant sans ouvrir de nouveaux droits à construire, dans une logique de réutilisation sobre du foncier bâti.

<p><b>2.3. Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau</b></p>	<p>Le règlement prévoit, dans plusieurs zones, <u>l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle</u>, par infiltration, sans rejet direct au réseau collectif. Cette disposition favorise la recharge des nappes, limite les risques de ruissellement et contribue à soulager les réseaux d'eaux pluviales.</p> <p>Il est également prescrit que les dispositifs techniques (assainissement, eaux pluviales, rejets) soient <u>invisibles depuis l'espace public et intégrés dans le site</u>, renforçant ainsi une gestion discrète et durable de l'eau à l'échelle de la parcelle.</p> <p>Il impose également, dans certains secteurs, <u>la végétalisation obligatoire des espaces libres</u>, et <u>la limitation de l'imperméabilisation des sols</u>, favorisant le cycle naturel de l'eau.</p> <p>Le règlement assure une <u>protection réglementaire des zones humides</u>, cours d'eau, fossés et milieux aquatiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il fixe notamment des distances minimales d'implantation des constructions à proximité de ces éléments, assurant la préservation de leurs fonctions hydrologiques et écologiques.</p> <p>Par ailleurs, l'identification des <u>secteurs d'urbanisation future exclusivement en continuité des tissus urbains existants</u> permet de limiter les extensions de réseaux, notamment d'eau potable et d'assainissement, favorisant ainsi un urbanisme plus compact et économique en ressources.</p>
--	---

	<p>Enfin, la <u>protection de la trame verte et bleue</u> contribue également à préserver la ressource en eau, via la préservation réglementaire de haies, talus, zones humides et milieux aquatiques (article L.151-23 du Code de l'urbanisme). La maille bocagère notamment permet la filtration naturelle des eaux et la régulation des écoulements.</p>
<p><b>2.4. Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser</b></p>	<p>Le PLUiH protège les grands réservoirs de biodiversité du territoire que sont les massifs boisés de Bois Meur et de Kerio par un <u>zonage N</u> (zone naturelle) et une prescription de type espaces boisés classés (EBC). La côte et la pointe de Plouha sont également préservées via un <u>zonage spécifique en Nr</u>, correspondant aux espaces remarquables de la commune, en application de la loi Littoral.</p> <p>Au-delà de ces espaces majeurs de biodiversité, le PLUiH prévoit une protection de l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue intercommunale. Ainsi sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Des espaces boisés classés</u>, au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme. Ils regroupent les EBC des documents d'urbanisme en vigueur (ajustés, ponctuellement, pour tenir compte des évolutions de terrain, et, notamment de la suppression de boisements) et des EBC nouvellement identifiés pour les communes non couvertes par un document d'urbanisme. Ont été croisés pour ce repérage les réservoirs de biodiversité du SRCE, la végétation de la BD Topo (IGN) et les massifs boisés de plus de 10 hectares. Par ailleurs, des EBC ont également été créés afin d'harmoniser la protection des boisements d'une commune à l'autre pour un même ensemble boisé. La protection EBC n'a pas été retenu en cas de boisements soumis au régime forestier ou couvert par un plan de gestion.</li> <li>- <u>Des zones humides</u>, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les périmètres identifiés sur les documents graphiques sont ceux issus du travail</li> </ul>

	<p>d'identification réalisé dans le cadre des SAGE de la baie de Saint-Brieuc et Argoat Trégor Goëlo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Des espaces verts protégés</u>, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ils rassemblent des espaces verts situés en zones urbaines et regroupent des fonds de jardins, des coeurs d'îlots végétalisés, des ensembles boisés... qui constituent des points de biodiversité dans le maillage de la trame verte communale et/ou intercommunale.</li> </ul> <p>Le PLUi-H met également en œuvre les objectifs de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue à travers une série de mesures réglementaires ciblées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement protège, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, de nombreux éléments du paysage naturel et agricole : haies, talus, arbres isolés ou en alignement, zones humides, cours d'eau, etc. Ces éléments sont identifiés au règlement graphique et leur altération ou destruction est encadrée, voire interdite ;</li> <li>- Le règlement prévoit également des retraits obligatoires pour toute construction vis-à-vis des zones humides, cours d'eau ou espaces boisés, garantissant la continuité écologique et la fonctionnalité des milieux ;</li> <li>- Dans les secteurs urbanisables, la prise en compte des continuités écologiques est encouragée via les règles d'aménagement, la végétalisation obligatoire des espaces libres et l'intégration paysagère des projets.</li> </ul> <p>La trame verte et bleue est également valorisée à travers les dispositions instaurées pour les clôtures, précédemment mentionnées :</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Passage pour la petite faune en limite séparative</u> : afin de renforcer la trame verte et bleue et de permettre le déplacement des espèces, un passage ponctuel de 15 cm de hauteur au ras du sol est exigé en limite séparative.</li> <li>- <u>Transition paysagère par la haie</u> : en zone urbaine, à l'interface avec les zones agricoles ou naturelles, ainsi qu'au sein des zones agricoles et naturelles, la plantation de haies est imposée pour renforcer une continuité des trames vertes.</li> </ul>
<p><b>2.5. Développer les énergies renouvelables locales</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Production d'énergie solaire</li> </ul> <p>Le règlement favorise le recours à l'énergie solaire, notamment photovoltaïque, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), en soumettant certaines constructions neuves ou rénovées à une obligation d'équipement en toiture sur au moins 50 % de leur surface, par un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation à fort rendement thermique.</p> <p>Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve de ne pas compromettre la vocation agricole des terres ou la préservation des paysages et milieux naturels.</p> <p>Les parcs photovoltaïques sont interdits dans certains secteurs identifiés pour leur sensibilité paysagère ou environnementale, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <u>secteurs Ap</u> (agricoles à protection paysagère),</li> <li>- Les <u>espaces proches du rivage</u> et les <u>secteurs Nc, Np1, Np2, Np3</u> à Plouha (espaces littoraux à forte valeur naturelle ou récréative),</li> </ul>

- Les secteurs NI, à vocation touristique et de loisirs.

- Energie éolienne

L'énergie éolienne est autorisée en zones agricoles (A) et naturelles (N), sous réserve qu'elle ne compromette pas les activités agricoles, la qualité paysagère ou la préservation des milieux naturels.

Des restrictions s'appliquent toutefois dans les mêmes secteurs que pour le photovoltaïque : secteurs Ap, Nc, Np1 à Np3 et NI, pour préserver les paysages remarquables et les usages touristiques et littoraux.

- Méthanisation

La méthanisation est autorisée en zone agricole (A) dans la mesure où elle relève d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

- Bois-énergie et biomasse

Dans une logique de développement de la biomasse bois-énergie, le PLUiH protège les haies, talus et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article

	<p>L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur suppression est encadrée par une procédure de déclaration préalable et soumise à des mesures compensatoires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispositions transversales et techniques</li> </ul> <p>Le règlement autorise, dans toutes les zones, les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la mise en œuvre de projets d'énergies renouvelables (ex. : géothermie). Il autorise également des dépassements de hauteur pour les équipements techniques associés (pompes à chaleur, installations solaires ou de stockage).</p> <p>De plus, l'ensemble des zones intègre une prescription incitative appelant à la prise en compte des énergies renouvelables dans toute construction principale, en recherchant la performance énergétique, la durabilité et l'insertion paysagère des dispositifs.</p>
--	--

### Axe 3 : Adapter le modèle d'aménagement à l'évolution des modes de vie et au changement climatique

<p><b>3.1.</b> Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial</p>	<p>Le PLUiH favorise une <u>mixité des usages dans les bourgs</u> via l'identification de zones urbaines mixtes (UA, UB) mais également à vocation spécifique (UC – résidentiel, UE – équipements sportifs et de loisirs).</p> <p>Il <u>préserve les commerces</u> en cœur de bourg, en limitant les changements de destination vers l'habitat de commerces protégés par un linéaire (strict ou souple) afin de maintenir l'activité économique. Cependant, en cas de vacance supérieure à 3 ans, le règlement permet la <u>transformation de locaux commerciaux faisant le biais</u></p>
---	---

	<p>d'une protection « souple » vers toute autre destination autorisée dans la zone afin de lutter contre leur dégradation, répondre à une demande de logements de proximité et revitaliser les centralités.</p> <p>Le zonage identifie également des périmètres de centralité, destinés à accueillir les commerces en centre-bourg, dans une logique de mixité des usages et de dynamisation de ces espaces.</p> <p>Le zonage localise les <u>zones d'urbanisation future à vocation résidentielle (AU)</u> à l'intérieur ou en continuité immédiate des tissus urbains des bourgs, contribuant à leur dynamisation et à leur attractivité.</p> <p>Par ailleurs, le zonage prévoit des <u>emplacements réservés</u> dédiés à la création de liaisons douces, permettant d'accroître l'offre en équipements et en services dans les bourgs tout en favorisant les déplacements doux.</p> <p>En zone UA, le règlement impose des <u>prescriptions architecturales adaptées aux tissus anciens</u>, afin de préserver l'identité des centres-bourgs et d'encadrer les formes urbaines, les hauteurs et implantations des constructions.</p>
<p><b>3.2. Adapter le modèle d'aménagement à une croissance démographique modérée et à une population vieillissante</b></p>	<p>Le zonage localise les <u>zones d'urbanisation future à vocation résidentielle (AU)</u> à l'intérieur ou en continuité immédiate des tissus urbains des bourgs. Les extensions urbaines sont maîtrisées et limitées aux secteurs identifiés comme pertinents au regard des centralités et des capacités en réseaux.</p>

	<p>Le règlement favorise les <u>formes de logement diversifiées</u>, les implantations en cœur de bourg ou en continuité immédiate, propices à l'accès aux services de proximité, ainsi que les adaptations du bâti existant (rehaussements, divisions parcellaires, évolution des logements) pour répondre aux besoins des ménages vieillissants ou en recomposition.</p> <p>Le règlement <u>permet la réalisation d'établissements d'accueil pour les personnes âgées</u> (résidences autonomie, EHPAD, logements adaptés) dans de nombreuses zones urbanisées. Il n'impose pas de règles de gabarit ou d'implantation dissuasives dans les secteurs centraux, permettant ainsi leur intégration au tissu urbain existant.</p> <p>Par ailleurs, des <u>emplacements réservés</u> sont prévus pour assurer des liaisons douces au sein des bourgs, facilitant ainsi l'accessibilité aux services et les déplacements.</p>
<p><b>3.3. Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain</b></p>	<p>Le règlement écrit prévoit un ensemble de dispositions qui favorise en développement résidentiel en priorité dans les secteurs déjà urbanisés ou bien desservis :</p> <p>Les <u>zones urbaines UA, UB et UC</u> sont identifiées comme prioritaires pour l'accueil du développement résidentiel. Le règlement y autorise la construction de logements, en veillant à encadrer la densité, la hauteur, les implantations et la qualité urbaine et paysagère des constructions.</p> <p>Dans ces zones, les règles littérales favorisent la densification et les formes urbaines compactes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Absence de réglementation pour l'emprise au sol</u> ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Hauteur maximale autorisée de 13 mètres au faîte</u>, permettant la réalisation de bâtiments de deux à trois niveaux ;</li> <li>- En zone UA, les <u>règles d'implantation aux limites séparatives</u> autorisent la construction en limite de propriété ou à faible retrait (0,90 m), ce qui favorise la mitoyenneté ou le rapprochement des constructions.</li> </ul> <p>Les <u>zones AU</u> constituent un levier pour accompagner la production de logements mais dans un cadre maîtrisé. Elles sont localisées au sein des bourgs ou en extension immédiate de ceux-ci.</p> <p>Les <u>zones A</u> intègrent des dispositions restrictives en matière de logements. Seuls les logements liés à l'activité agricole sont autorisés, sous conditions strictes : proximité avec l'exploitation, limitation à un logement par exploitant, surface maximale de la parcelle, et réutilisation préférentielle des bâtiments existants. Ces règles participent directement à la lutte contre le mitage et l'étalement urbain dans les espaces agricoles et naturels.</p>
<p><b>3.4. Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels</b></p>	<p>Le règlement autorise la <u>diversité des destinations liées à l'habitation</u>, que ce soit du logement et de l'hébergement, ce qui permet l'accueil de formes résidentielles complémentaires : maisons individuelles, collectifs, logements locatifs, résidences pour personnes âgées ou étudiantes, foyers jeunes travailleurs, etc.</p> <p>Les <u>règles de stationnement</u> sont modulées en fonction du type de logement et du financement : les logements locatifs sociaux bénéficient d'une exemption</p>

	<p>réglementaire en matière de stationnement, ce qui facilite leur insertion urbaine et peut abaisser le coût de production.</p> <p>Le règlement permet également <u>la division parcellaire et la division de logements</u>, sous réserve du respect des normes de stationnement adaptées à la typologie finale. Cela ouvre la voie à la création de logements plus petits, adaptés aux jeunes, aux personnes âgées ou aux ménages monoparentaux, répondant ainsi à une demande croissante de logements intermédiaires ou évolutifs.</p> <p>Par ailleurs, dans certaines zones agricoles et naturelles, <u>le changement de destination de bâtiments existants est autorisé</u> pour accueillir du logement, à condition de respecter des critères patrimoniaux, paysagers et techniques. Cela permet une offre de logement complémentaire, qui limite la consommation foncière nouvelle.</p>
<p><b>3.5. Prévenir la dégradation du parc de logements</b></p>	<p>Le règlement encadre favorablement les travaux de rénovation énergétique et d'amélioration des performances environnementales des logements existants. En cas de <u>travaux d'isolation</u> sur une construction existante, il prévoit que les matériaux choisis doivent être adaptés au système constructif d'origine et à l'esthétique du bâtiment, encourageant la rénovation tout en préservant le patrimoine bâti et les qualités architecturales.</p> <p>Le règlement <u>autorise la reconstruction à l'identique</u> d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démolie depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ce qui permet une remise sur le marché de logements anciens endommagés ou détruits.</p>

	<p>Le règlement permet également <u>la transformation en logements de locaux vacants à usage commercial</u> pour lutter contre leur dégradation. Les locaux commerciaux faisant l'objet d'une protection « souple » peuvent ainsi être transformés en logement après trois années de vacance.</p> <p>En complément, dans les zones agricoles et naturelles, les <u>changements de destination de bâtiments existants vers du logement</u>, qui sont autorisés sous conditions strictes, permettent de redonner une fonction résidentielle à des constructions vacantes ou sous-utilisées, tout en préservant leur intégrité architecturale.</p>
<p><b>3.6. Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat</b></p>	<p>Le règlement encadre fortement <u>la gestion qualitative des espaces libres</u>. Dans la plupart des zones (UA, UB, UC, UD, UE, UL, 1AU, 1AUE), il est imposé qu'au moins 20% de la superficie des terrains soient traités en espaces verts de pleine terre et au moins 30% en surfaces perméables, favorisant la biodiversité en milieu urbanisé. La plantation obligatoire d'arbres de haute tige est également prévue (1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres).</p> <p>Le règlement encourage également <u>une gestion durable de l'eau</u>, en imposant le recours aux techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales, avec des limites strictes de débit de fuite (3 litres/seconde).</p>

	<p>Concernant les <u>énergies renouvelables</u>, le règlement impose l'intégration de dispositifs de végétalisation ou d'ENR pour les bâtiments neufs ou les rénovations lourdes &gt; 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le règlement prend également en compte la <u>précarité énergétique du parc bâti ancien</u>. Il autorise des dérogations aux règles d'emprise ou de hauteur pour permettre la mise en œuvre de travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou de surélévation des toitures, dans la limite de 30 cm.</p> <p>Enfin, le règlement encourage les <u>formes urbaines sobres</u>, comme les logements intermédiaires ou les maisons mitoyennes, en favorisant la densification douce et la compacité, favorisant les constructions économies en ressources et en énergie.</p>
<p><b>3.7. Promouvoir des mobilités diversifiées et décarbonées</b></p>	<p>Le règlement soutient un <u>urbanisme de proximité</u>, recentré sur les centres-bourgs, qui favorise les mobilités douces. Il encourage la mixité fonctionnelle, en autorisant l'accueil de services, commerces et équipements dans les zones d'habitat des centres-bourgs (UA, UB notamment), réduisant ainsi la nécessité de déplacements motorisés.</p> <p>Le zonage intègre des <u>emplacements réservés</u> visant la création de nouvelles liaisons douces.</p> <p>Il identifie également des <u>chemins à préserver</u> au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. Ils reprennent les chemins repérés dans le cadre du PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée), complétés par des sentiers et des voies douces identifiés par les acteurs communaux. Le règlement littéral prévoit leur protection et vise, en cela, la préservation et la valorisation du réseau modes doux existant.</p>

	<p>La mutualisation des espaces de stationnement est favorisée par le règlement, contribuant à une réduction du nombre de places à aménager.</p>
<b>3.8. Améliorer la couverture numérique du territoire</b>	<p>Dans les zones U et AU, le règlement impose que toute nouvelle construction principale prévoie les <u>fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique</u>, répondant en cela au développement de la couverture numérique du territoire intercommunal.</p>
<b>3.9. Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, nuisances et pollutions</b>	<p>Le règlement prévoit que les projets doivent <u>intégrer les risques d'inondation, de mouvements de terrain, ou liés aux zones humides</u>. Les prescriptions des documents de prévention des risques figurant en annexe doivent être respectées. Dans certains cas, des règles de recul obligatoires vis-à-vis des cours d'eau ou des zones humides (10 mètres minimum) doivent être appliquées.</p> <p>Le règlement <u>restreint l'implantation de constructions destinées à l'habitation</u> à proximité immédiate d'infrastructures génératrices de bruit et de zones d'activités pouvant causer des nuisances par un zonage adapté.</p> <p>Afin de limiter les risques de pollution des milieux aquatiques et les inondations localisées, le règlement impose le <u>maintien d'une part significative d'espaces perméables ou de pleine terre</u>, encadre les exhaussements et affouillements et prévoit que tout aménagement doit intégrer un <u>dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle</u>.</p> <p>Par ailleurs, la <u>protection de la trame verte et bleue</u> (haies, talus, arbres, boisements et espaces verts protégés) contribue à limiter la pollution de l'air et les îlots de chaleur.</p>

## Axe 4 : Promouvoir un modèle économique de proximité

### 4.1. Soutenir une agriculture diversifiée

Le PLUiH identifie une large part du territoire en zone agricole (A) (69,4%), où les occupations et utilisations du sol sont réservées à l'exploitation agricole ou à des activités strictement liées à celles-ci (logements d'exploitants, bâtiments agricoles, stockage, circuits courts, etc.).

Les secteurs Ap, localisés à Lannebert, Lanrodec, Boqueho et Plouvara renforcent cette vocation agricole dans des contextes de qualité paysagère et à enjeux environnementaux.

Le règlement du PLUiH soutient la diversification de l'économie agricole en zone A en autorisant :

- Les activités de transformation, conditionnement et de vente des produits, l'accueil touristique à condition qu'ils soient dans le prolongement de l'acte de production, qu'ils constituent un complément de revenu pour l'exploitant, et qu'ils ne représentent pas l'activité principale ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain concerné.

Afin d'éviter les conflits d'usage, en articulation avec les autres zones, le règlement prévoit la préservation des coupures d'urbanisation et la création d'espaces tampons entre zones agricoles et urbanisées. Les extensions de l'urbanisation sont maîtrisées de manière à ne pas compromettre les activités agricoles existantes et les capacités d'évolution des exploitations.



	<p>Dans les zones A et N, <u>le changement de destination vers l'habitat est autorisé pour certaines constructions identifiées aux documents graphiques</u> en application de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, sous réserve notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas compromettre l'activité agricole existante,</li> <li>- De ne pas restreindre les capacités d'évolution des exploitations agricoles voisines,</li> <li>- De ne pas gêner la circulation agricole (animaux, engins),</li> <li>- D'être situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage (lorsque la demande de changement de destination émane d'un tiers à l'exploitation).</li> </ul>
<p><b>4.2. Favoriser les activités de services essentiels à la population dans les centralités</b></p>	<p>Le <u>règlement des zones UA, UB et UC</u> autorise les <u>activités de services</u> (les nouvelles constructions sont prévues en zones UAc et UB), visant à maintenir ces activités en centre-bourg.</p> <p>En dehors des centres-bourgs, la création de nouveaux services ou commerces est limitée pour éviter leur dispersion.</p>
<p><b>4.3. Garantir un équilibre commercial cohérent avec l'identité rurale du territoire</b></p>	<p>Le règlement prévoit la protection de linéaires commerciaux dans les centres-bourgs, identifiés au plan de zonage. Le règlement distingue le linéaire commercial strict et le linéaire commercial souple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le linéaire commercial strict interdit tout changement de destination ou de sous-destination des locaux commerciaux, figeant ainsi leur vocation commerciale pour la durée du PLUiH.</li> <li>- Le linéaire commercial souple permet un changement limité vers la sous-destination « activités de services accueillant du public ». En cas de vacance</li> </ul>

	<p>de plus de 3 ans, le local peut évoluer vers une autre destination autorisée dans la zone.</p> <p>Le zonage identifie des périmètres de centralités commerciales dans les bourgs, au sein desquels est prévue l'installation des nouveaux commerces et activités de services, afin d'assurer la vitalité des bourgs et d'éviter une dispersion commerciale. Ces secteurs correspondent aux zones UAc et UB.</p>
<p><b>4.4. Garantir un développement maîtrisé des zones d'activités économiques</b></p>	<p>Pour garantir la vitalité économique et soutenir l'installation de nouvelles activités, le PLUiH définit des <u>zones UY</u>, dédiées aux activités économiques dans les communes pôles et associées (Plouha, Lanvollon-Pléguien, Châtelaudren-Plouagat- Plélo) mais aussi les bourgs de services (Plerneuf, Plouvara, Pommerit-le-Vicomte et Goudelin) ainsi que dans certaines communes rurales (Lannebert, Saint-Gilles-les-Bois, Tressignaux, Le Merzer, Saint-Jean-Kerdaniel et Lanrodec).</p> <p>Dans les zones UY, le règlement limite strictement les usages autorisés (commerce de gros, bureaux, industrie notamment). Les usages non compatibles avec ces zones (restauration, artisanat et commerce hors UYa, hébergement par exemple) sont interdits pour préserver l'espace foncier à destination économique et assurer la cohérence des fonctions présentes en ZAE.</p> <p>Le PLUiH prévoit également le développement d'une partie des zones d'activités existantes via la définition de <u>zones 1AUY et 2AUY</u>, principalement localisées dans les communes pôles et associées et les bourgs de services, ainsi qu'à proximité des axes routiers structurants : Châtelaudren-Plouagat (La Mi-Route), Goudelin (Keribot), Lanrodec (Kermabon), Lanvollon (Les Fontaines), Le Merzer (Roz Porjou), Pléguien (Ponlô), Plélo (La Braguette), Plerneuf (La Barricade), Plouha (Le Grand Etang), Pommerit-le-Vicomte (La Rotonde), Saint-Jean-Kerdaniel (Coat An Doc'h).</p>

	<p>L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble garantissant l'organisation des dessertes, la mutualisation des espaces, et la bonne insertion dans le tissu existant. Le règlement y exclut également les usages non économiques afin d'éviter toute concurrence avec les centralités.</p>
<p><b>4.5.</b> Accompagner et développer l'économie sociale et solidaire ainsi que l'économie circulaire sur le site de Coat An Doc'h</p>	<p>La <u>zone UYe</u> est spécifiquement dédiée au site de Coat An Doc'h, dont le règlement permet le développement d'activités liées à l'économie sociale et solidaire et à l'économie circulaire.</p>
<p><b>4.6.</b> Développer un tourisme cohérent et adapté aux enjeux du territoire</p>	<p>Le règlement identifie plusieurs secteurs spécifiques à vocation touristique, tels que les <u>zones NI</u> (espaces naturels à vocation de tourisme et de loisirs), les <u>zones Np</u> (secteurs de loisirs à Plouha), la <u>zone UL</u> (dédiée au zoo de Trégomeur). Les hébergements touristiques sont autorisés dans ces zones, sous conditions de compatibilité avec les enjeux du site et de bonne intégration paysagère.</p> <p>Dans la <u>zone A</u>, le règlement permet le développement d'un <u>tourisme rural et de proximité</u>, en autorisant l'agritourisme, à condition qu'il soit complémentaire à l'activité agricole.</p> <p>Le règlement veille également à la cohérence entre le développement touristique et la protection des milieux en interdisant les projets d'urbanisation en <u>espaces proches du rivage</u>, en <u>zones Nr</u> (espaces remarquables) et en <u>secteurs Np1, Np2 et Np3</u> à Plouha, conformément à la loi Littoral.</p>

**4.7. Favoriser l'accueil de la population active par le maintien et le développement de l'emploi**

Le zonage du PLUiH identifie plusieurs zones économiques classées en UY et en zones à urbaniser à vocation économique (AUY) réparties sur l'ensemble du territoire intercommunal au sein de secteurs stratégiques, destinées à l'accueil d'activités économiques diversifiées (artisanat, industrie, commerce de gros, bureaux, etc.).

En zone agricole, les secteurs Ay permettent l'évolution d'activités économiques déjà présentes (artisanat notamment), dans un périmètre strictement défini autour des bâtiments existants. Cela permet de maintenir un tissu économique diffus et complémentaire aux zones d'activités structurées tout en évitant de porter atteinte à l'usage agricole dominant de la zone.

Le règlement autorise également l'accueil d'activités économiques de proximité (bureaux, artisanat, services, petits commerces) en zones UAc et UB, au sein des périmètres de centralités, contribuant à la vitalité économique locale.



Leff Armor communauté a fait le choix de se doter d'une stratégie habitat en intégrant à l'élaboration de son PLUi un volet habitat valant Programme Local de l'Habitat (PLH). Il est à souligner qu'il s'agit d'une démarche volontaire puisque l'intercommunalité n'est pas dans l'obligation de se doter d'un PLH.

Le PLH définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes en situation de handicap, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et entre les quartiers d'une même commune.

Applicable exclusivement aux PLUi tenant lieu de PLH, le Programme d'Orientations et d'Actions rassemble les mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat et indique, notamment conformément à l'article R302-1-3 du Code de la Construction et de l'habitation, les points suivants :

- Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;
- Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;

- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, les pilotes et partenaires à associer.

Les fiches-actions, constituant ce programme répondent aux différents enjeux établis durant le diagnostic territorial, puis déclinés dans le PADD. Elles traduisent, les mesures et les éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat pour les six années à venir conformément aux points présentés ci-dessus.

Chacune des actions fait l'objet d'une fiche précisant les contours de l'action : constats, objectifs, cadrage réglementaire, modalités de mises en œuvre et d'intervention, pilote de l'action, partenaires engagés, indicateur de suivi et d'évaluation, calendrier d'exécution, moyens humains et financiers mobilisables pour sa réalisation.

## 1. Un POA établi à partir d'un dialogue élargi avec les acteurs

Des ateliers réunissant élus et techniciens du territoire, acteurs institutionnels et partenaires de l'habitat du territoire ont été menés à chaque étape :

- Pour partager les constats du diagnostic et définir des scénarii de développement du territoire (comités de pilotage du 25 avril 2023 et du 12 septembre 2023) ;
- Pour alimenter la réflexion sur les enjeux et les axes prioritaires traduits dans le PADD, ainsi que pour valider les orientations du PADD en termes d'habitat (comité de pilotage du 14 novembre 2023) ;
- Bilan du POA en vigueur (comité de pilotage du 19 mars 2024 élargi aux membres de la commission urbanisme, habitat de Leff Armor communauté) ;
- Ateliers avec les partenaires de l'habitat (18 avril 2024).

La commission urbanisme, habitat de Leff Armor communauté, composée d'élus de l'ensemble du territoire et des partenaires de l'habitat, s'est également réunie à 2 reprises, pour alimenter les travaux tout au long des différentes étapes de la démarche. Des échanges ont également été conduits avec les services de l'Etat dans les étapes clés de l'élaboration du projet. Ces différents temps d'échange ont permis de faire émerger une compréhension mieux partagée des enjeux.

## 2. Un diagnostic Habitat complet pour définir le PADD et réaliser le POA

Le volet Habitat du PLUi a fait l'objet d'un diagnostic approfondi à partir du croisement d'une analyse quantitative et qualitative de différentes sources d'informations. La réalisation du diagnostic s'est notamment appuyée sur :

- Des échanges avec les élus du territoire et les principaux acteurs opérationnels en matière de logement ;
- Une évaluation des politiques publiques déjà mises en place en matière d'habitat et une analyse des études déjà conduites ou en cours (étude pré-op...) ;
- L'analyse des principales données statistiques existantes permettant de dresser une vision synthétique des enjeux du territoire en matière d'habitat et de profils socio-économiques de ses habitants.

## 3. Un POA explicitant et traduisant les orientations du PADD

Le POA est structuré à partir des orientations du PADD et des enjeux du diagnostic. Il est structuré autour de 5 axes d'intervention prioritaires :

- 1) Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain
- 2) Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes
- 3) Prévenir la dégradation du parc de logements
- 4) Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat
- 5) Assurer la gouvernance du programme

Le tableau ci-après récapitule le cheminement entre enjeux issus du diagnostic, leur transcription dans le PADD et la correspondance avec les 5 axes d'intervention qui structurent le plan d'action du POA.



### 3.1. Des enjeux du diagnostic aux axes d'intervention du POA

Points clés identifiés dans le diagnostic	Cinq axes d'intervention déclinés dans le PADD et à travers les mesures du POA
<ul style="list-style-type: none"> <li>À partir des années 1970, l'étalement urbain s'intensifie à LAC avec un développement pavillonnaire marqué, conduisant à un quasi-doublement de la tâche urbaine en 30 ans, souvent sous forme de lotissements en extension des bourgs ou de constructions dispersées.</li> <li>La maison pavillonnaire, longtemps dominante, ne répond plus seule aux besoins des ménages de LAC, désormais plus diversifiés, imposant une adaptation des formes urbaines pour limiter l'étalement.</li> </ul>	Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une diminution de la taille des ménages (3,02 personnes en 1968 contre 2,27 en 2019) ;</li> <li>Des logements de grande taille, majoritairement T4 et T5 ;</li> <li>Une inadéquation entre la taille des ménages et celles des logements : en 2019, 68% des ménages étaient composés d'une ou de deux personnes, alors que 80% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus ;</li> <li>Une demande en petits logements sociaux (T1 et T2) significative, alors que l'offre correspondante ne représente que 24% du parc ;</li> <li>Un vieillissement marqué de la population et un enjeu croissant d'adaptation des logements : en 2019, 30% de la population a plus de 60 ans ;</li> <li>Des besoins ponctuels liés à l'activité touristique et aux travailleurs saisonniers ;</li> <li>Un parc de logements peu adapté aux besoins des jeunes en tout début de parcours résidentiel, en particulier sur l'aspect financier ;</li> <li>Une activité saisonnière importante engendrant des besoins résidentiels ;</li> <li>Une présence de ménages précaires, avec un taux de pauvreté de 10,80% en 2020 ;</li> <li>L'identification de besoins supplémentaires en aires d'accueil des gens du voyage ;</li> </ul>	Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une vacance de longue durée concentrée dans les bourgs alors que les nouveaux ménages s'installent plutôt en périphérie ;</li> <li>• Un parc de logements ancien, présentant des besoins de rénovation ou d'amélioration des performances énergétiques ;</li> <li>• Des dispositifs déjà mis en place à poursuivre : une dynamique engagée par les programmes d'intérêt général précédents ;</li> <li>• Un parc de 792 logements potentiellement indignes engendrant des risques de précarité énergétique ;</li> <li>• Des faibles revenus pouvant accentuer les risques de précarité énergétique par faute de moyens pour des travaux de rénovation.</li> </ul>	<p>Prévenir la dégradation du parc de logements</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,4% de vacance de longue durée essentiellement concentrée dans les centres bourgs ;</li> <li>• Une adaptation de l'habitat en centre-bourg soutenue par l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) visant la revitalisation des centralités de Châtelaudren-Plouagat, Lannvollen et Plouha ;</li> <li>• 75% des logements construits avant 1946, posant des enjeux de précarité énergétique ;</li> <li>• Un modèle d'urbanisation majoritairement pavillonnaire, s'inscrivant dans une logique d'extension urbaine.</li> </ul>	<p>Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un enjeu de mise en place d'un système d'observation pour mieux suivre la situation de l'habitat et du foncier : l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF)</li> </ul>	<p>Assurer la gouvernance du programme</p>

### 3.2. Les 5 axes d'interventions déclinées en 14 actions à travers le POA

Ce POA qui s'inscrit donc dans la continuité du PADD est décliné en 12 actions réparties sur les 5 axes d'interventions. Ce POA est une feuille de route opérationnelle pour cadrer la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Les axes d'intervention	Les actions
Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Définir une stratégie foncière</li> <li>2. Favoriser le renouvellement urbain en assurant 60% de la production de logements dans les enveloppes urbaines et densifier</li> </ol>
Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles</li> <li>4. Renforcer l'offre en logements locatifs sociaux</li> <li>5. Adapter les logements à un public vieillissant</li> <li>6. Répondre aux besoins de logement et d'hébergement des publics spécifiques</li> </ol>
Prévenir la dégradation du parc de logements	<ol style="list-style-type: none"> <li>7. Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance, notamment en centre-bourg</li> <li>8. Lutter contre l'habitat dégradé, l'habitat indigne</li> </ol>
Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat	<ol style="list-style-type: none"> <li>9. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial</li> <li>10. Lutter contre la précarité énergétique</li> </ol>
Assurer la gouvernance du programme	<ol style="list-style-type: none"> <li>11. Assurer le pilotage et l'animation de la politique de l'habitat</li> <li>12. Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier</li> </ol>

### 3.3. Les choix retenus de la programmation de logement

Le PADD estime un potentiel de 150 logements à construire par an dont environ 900 sur les 6 ans du POA. Cet objectif intègre la construction de logements neufs (130 par an) et de renouvellement du parc (20 par an). Il s'agit d'une moyenne annuelle qui pourra évoluer selon les bilans établis.

Leff Armor communauté porte également une ambition forte de résorption du parc vacant, comme en témoignent les actions du POA en faveur de la requalification du parc privé. Ainsi, ces 150 intègrent un volume de 20 logements produits chaque année sans construction neuve. Les actions de lutte contre la vacance et la poursuite des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique des logements permettront d'accompagner cet objectif.

La localisation de l'offre est orientée sur les communes pôles et leurs communes associées, particulièrement dotées en commerces, services et en offres de mobilités. L'observatoire de l'habitat et du foncier devra suivre précisément la dynamique de construction et l'évolution de la vacance des logements pour s'assurer que le phénomène de vacance ne se renforce pas sous l'effet d'une production qui serait trop soutenue. Il s'agira également de s'assurer que la production de nouveaux logements ne favorise pas l'étalement urbain au détriment des centralités.

Sur le plan qualitatif, le diagnostic souligne l'importance de diversifier l'offre en proposant des typologies petites à moyennes pour répondre aux besoins actuels des ménages. L'offre locative sociale constitue également un levier d'attractivité. Dans les pôles, leurs communes associées et les bourgs de services, une production de 11 logements par an est attendue. Cet objectif a été territorialisé par strates de communes afin de répondre à la demande là où elle est la plus forte, de s'appuyer sur les secteurs les mieux dotés en services, tout en laissant la possibilité à des initiatives ponctuelles de se réaliser.

### 3.4. 14 mesures qui répondent aux enjeux obligatoires du POA

Le POA indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logement et places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Le POA comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique.

Les obligations en vigueur en conformité avec l'article L302-1 et suivant du CCH	Les actions en réponse
Les objectifs d'offre nouvelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 1</li> <li>• Action 2</li> </ul>
Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 7</li> <li>• Action 8</li> <li>• Action 10</li> <li>• Action 9</li> </ul>
Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.	Non concerné
Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement	Non concerné
Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme et l'atteinte des objectifs et principes fixés.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 1</li> </ul>

<p>La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 3</li> <li>• Action 4</li> <li>• Action 5</li> <li>• Action 6</li> </ul>
<p>Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 4</li> <li>• Action 8</li> <li>• Action 10</li> </ul>
<p>Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 6</li> </ul>
<p>Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 5</li> <li>• Action 6</li> </ul>
<p>Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 6</li> </ul>
<p>Les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier (Article R.302-1-4 du CCH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 12</li> </ul>
<p>Les actions à mener pour suivre et mettre en œuvre les actions définies par le POA (Article L302-3 du CCH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 11</li> </ul>

