



PLUi-H



## Diagnostic - Les dynamiques urbaines

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

## Table des matières

<b>Analyse de l'évolution des espaces urbanisés.....</b>	<b>4</b>
<b>Les grandes périodes d'implantation humaines .....</b>	<b>4</b>
L'évolution de la tâche urbaine entre 1900 et 2021 .....	14
<b>Les occupations du sol en 2021.....</b>	<b>18</b>
L'outil MOS.....	18
Les occupations du sol par catégories.....	19
Les typologies d'espaces urbanisés à partir du MOS en 2021 .....	23
Le traitement des franges urbaines .....	40
<b>Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....</b>	<b>41</b>
De quoi parle-t-on ? .....	41
L'espace, une ressource finie et non pas infinie .....	41
Une législation qui s'est adaptée à ce constat de consommation ENAF excessive.....	42
Que mesure-t-on ? .....	43
La consommation ENAF entre 2011 et 2021.....	44
La consommation ENAF effective entre septembre 2021 et septembre 2024.....	48
<b>L'artificialisation nette des sols entre 2011 et 2021 .....</b>	<b>49</b>
Une réglementation mouvante .....	49
De quoi parle-t-on ? .....	49
<b>Les différences entre consommation et artificialisation .....</b>	<b>50</b>
Des seuils pour la mesure de l'artificialisation nette .....	50
Les données disponibles en matière d'artificialisation.....	51
<b>La définition des enveloppes urbaines.....</b>	<b>52</b>
Étape n°1 : l'espace urbanisé, élément clé pour construire les enveloppes urbaines .....	53
.....	53
Étape n°2 : Analyse des critères du SCoT définissant les espaces urbanisés et les enveloppes urbaines .....	55
Étape n°3 : sélectionner les espaces urbanisés générant des enveloppes urbaines.....	58
Etape n°4 : Fixer le périmètre des enveloppes urbaines à l'échelle parcellaire.....	61
Cas particulier de l'enveloppe urbaine de Saint-Guignan à Saint-Jean-Kerdaniel .....	64
<b>Analyse des capacités de densification et de mutation des tissus urbains .....</b>	<b>66</b>
La mutation des espaces bâtis .....	66
La densification et l'optimisation des espaces bâtis .....	66
Précisions sur l'application de la méthode et exclusion de certains secteurs .....	69
La préservation d'espaces naturels au sein des tissus urbains / Equilibre densification et cadre de vie .....	70



Synthèse des potentiels de densification et de mutation au sein des enveloppes urbaines .....	71
<b>L'armature urbaine du territoire .....</b>	<b>72</b>
Une organisation territoriale issue du SCoT.....	72
Une volonté de renforcer les centralités.....	73
<b>Synthèse, enjeux et objectifs à propos des dynamiques urbaines.....</b>	<b>74</b>

Démarche accompagnée par :



Révision générale n° 1 – Diagnostic territorial



# Analyse de l'évolution des espaces urbanisés

## Les grandes périodes d'implantation humaines<sup>1</sup>

### Les premiers peuplements

Le territoire est parcouru par les premiers hommes à partir du paléolithique, époque à laquelle il revêt un aspect bien différent de celui d'aujourd'hui.

« *Les neuf dixièmes de l'Europe dormaient encore sous les eaux de la mer silurienne que déjà les granits bretons montaient leur faction solitaire à l'avant-garde du continent futur.* » Anatole Le Braz, natif de Saint-Servais, au pied des Monts d'Arrée, nous rappelle que le massif armoricain atteint alors les 4 000 mètres d'altitude. Le froid règne sur de vastes steppes incultivables. La mer ne sépare pas encore la péninsule actuelle de l'île de Bretagne.

Lorsque les hommes commencent à se sédentariser, ils le font de manière dispersée. Le réchauffement du climat favorise le passage à la culture et à l'élevage. Mais des premières fermes, faites de bois et de torchis, il ne reste que de rares traces de fondations ou d'enclos. Ce sont surtout les mégalithes qui ont résisté au temps et qui imprègnent aujourd'hui l'imaginaire. Certains sont protégés au titre des Monuments historiques comme les menhirs de Kergoff (Boquého) et du Pré de Camet (Plouvara).



Figure 01. Menhir de Kergoff à Boquého  
Source : Wikipédia



Figure 02. Menhir du Pré de Camet à Plouvara. Source : Wikipédia

### La période gallo-romain

L'Armorique gauloise est très rurale. « La majorité de la population vit alors dispersée dans des fermes isolées bâties de pierres sèches, de torchis et de bois, qui suggèrent l'existence d'une petite paysannerie libre. » (Canévet & Jarnoux, 2008). La conquête romaine renforce bien quelques villes,

<sup>1</sup> Textes issus du diagnostic du SCoT du Pays de Guingamp et amendés dans le cadre de la révision du PLUiH



capitales des cinq civitates qui structurent la péninsule, mais pas dans le pays de Guingamp.

Plusieurs éléments témoignent de cette occupation diffuse, comme **le polissoir de Kerhamon en Plouagat**, **l'enclos de La Braguette (Plélo)**, où ont été retrouvés des outils pour moudre les céréales, filer, tisser, et des objets employés pour les rites funéraires (env. VI<sup>e</sup> s. avant JC).



Figure 03. Le polissoir de Kerhamon en Plouagat. Source : Wikipédia

À Tréméven, au sud-ouest du Bourg sur le site de Coatmen, il existe également un **espace funéraire de l'âge du Bronze ancien et une ferme gauloise** qui deviendra une **villa gallo-romaine** au 1<sup>er</sup> siècles après JC.

La période voit aussi la construction de grandes voies de déplacement, qui vont être très importantes pour l'aménagement ultérieur de la région,

comme celle reliant Saint-Brieuc à Morlaix via Boquého. Le promeneur attentif retrouvera certaines des bornes milliaires qui jalonnaient ces axes.



Figure 04. Sépultures au sein de l'espace funéraire de l'âge du Bronze ancien.  
Source : © Loruena Contu, Inrap



Figure 05. Vue aérienne de la ferme gauloise à l'issue du décapage.  
Source : © Loruena Contu, Inrap

## L'arrivée des bretons et la christianisation

L'évangélisation de la péninsule commence avec l'émigration des populations bretonnes au IV<sup>ème</sup> siècle. Fuyant les exactions saxonnnes, les nouveaux arrivants apportent leur foi, que leurs moines vont contribuer à répandre avec le clergé local.

Le territoire est peu à peu structuré en diocèses – le territoire ressortit des évêchés de Tréguier et de Saint-Brieuc, séparés par le Trieux et le Leff, en paroisses primitives et en trêves. Chaque paroisse élève une église, dont



beaucoup seront souvent remaniées au fil des siècles. La toponymie des communes rappelle cette période, le préfixe « Plou » signifiant paroisse en breton (Plouha, Plouvara) ou le préfixe « Tré » signifiant trêves (Trégomeur, Tréguidel, Tressignaux, Tréméven, Trévérec).

Dans des paroisses primitives très vastes et où l'on circule peu, de nombreuses chapelles complètent le réseau des églises. Les premières étaient construites en bois et le XIII<sup>e</sup> siècle est le premier à nous léguer quelques édifices, comme **Kermaria-an-Isquit (Plouha)**, l'une des plus anciennes chapelles de Bretagne. Les chapelles gothiques flamboyantes des XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles sont plus nombreuses. **La chapelle du Paradis en Pommerit-le-Vicomte** est très représentative de l'architecture de cette époque. **La chapelle Saint-Jacques en Tréméven** est l'une des plus richement décorées et a conservé à son chevet sa fontaine.

Les XVII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles apportent de nouveaux édifices, à mesure que la population s'étoffe. Ce seront les dernières, le clergé privilégiant ensuite ses églises. Au point que la perte d'usage menace certaines d'entre elles.



Figure 06. La chapelle de Kermaria-an-Isquit (années 50 et aujourd'hui) et le calvaire datant du XIII<sup>e</sup> siècle (Plouha) accueillent l'un des trésors du patrimoine breton : une fresque représentant les danses macabres. Source : Archives départementales des Côtes d'Armor et ADEUPA



Figure 07. La chapelle Saint-Jacques à Tréméven (en 1910 et aujourd'hui) rappelle l'importance politique et économique de ce petit village pendant le Moyen-âge. Source : Archives départementales des Côtes d'Armor et ADEUPA

Au-delà de ces lieux de culte, les chrétiens s'emploient à marquer le territoire, paré de croix et de fontaines.

La Bretagne compte de nombreuses fontaines, qui pourraient avoir une origine païenne, avant d'être souvent associées à un saint ou à la Vierge par les Chrétiens. On leur prête des vertus de guérison ou de prédiction, que la tradition orale perpétue.

Les croix, quant à elles, sont particulièrement nombreuses. Elles remplissent depuis des siècles des fonctions multiples : limites de domaines seigneuriaux ou de paroisses, commémoration d'un événement, protection contre des maléfices ou affirmation du christianisme sur les chemins... Si l'on retrouve des édicules plus anciens, ce sont surtout les XVI<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles qui ont contribué à leur nombre. Tandis que les travaux routiers et de remembrement de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle les ont maltraités.





Figure 08. Croix de chemin à Plouha datant du Moyen Âge, apparaissant sur le cadastre de 1833 sous la dénomination Croix à l'âne. Source : Inventaire patrimonial de la région Bretagne | Réalisé par Patrick Pichouron

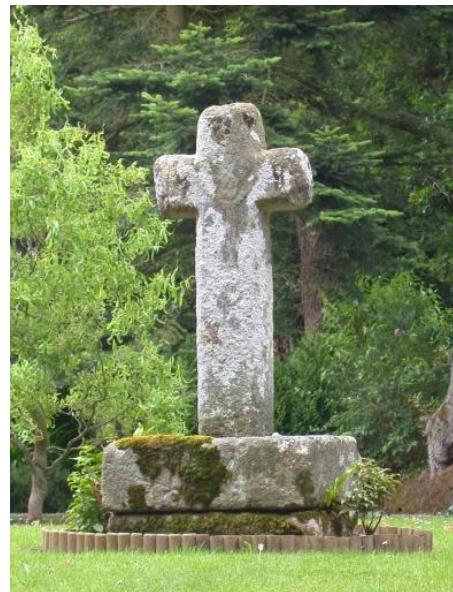


Figure 09. Croix datant du Moyen Âge, déplacée, de provenance inconnue à Plouha. Source : Inventaire patrimonial de la région Bretagne | Réalisé par Patrick Pichouron

## La structure féodale de l'espace

A partir du Xème siècle se met en place en Bretagne une organisation économique et sociale nouvelle. Elle repose sur les seigneuries locales, liées entre elles par des relations de pouvoir. Le seigneur, souvent un noble armé, réside dans un château ou un manoir. Il exerce son autorité sur son fief, selon les droits établis par la Coutume de Bretagne. Ses habitants sont tenus, contre rémunération, d'utiliser les banalités du seigneur : moulins, fours, pressoirs... Ces édifices ont parfois survécu jusqu'à nos jours et racontent comment la féodalité s'est établie dans le pays de Guingamp.

## Des mottes féodales...

Dès le Xème siècle, les premiers seigneurs font éléver des ouvrages militaires sur des tertres artificiels entourés de fossés : les mottes féodales. « Elles servaient d'assise à un ou plusieurs bâtiments de bois ou de pierre : tour de guet, tour maîtresse servant à la fois pour la défense et la résidence, muraille ou palissade ceinturant la plateforme et contre lesquels des bâtiments pouvaient prendre appui. » (Kernévez, 2008). De ces premiers sièges du pouvoir féodal, il reste encore quelques traces. Les bâtiments ont disparu mais plusieurs tertres et fossés sont encore visibles. La motte du **Moulin de Pommerit (Pommerit-le-Vicomte)** fait l'objet d'une protection au titre des Monuments historiques, tandis que les autres ne sont pas protégées et peuvent finir par être oubliées en raison de leur isolement.



Figure 10. La motte du Moulin de Pommerit. Moulin au pied de la fortification, dominant la vallée du Trieux, constitué d'un tertre et d'un enclos (XIIème) Source : Commune de Pommerit-le-Vicomte et plateforme ouverte du patrimoine (ministère de la Culture)





Figure 11. La tour de Coëtmen, construction du XII<sup>e</sup> siècle à Tréméven, en surplomb de la Vallée du Leff (prise de vue entre 1910 et 1920). Source : Archives départementales des Côtes d'Armor

### ... aux châteaux et manoirs, sièges de l'autorité des seigneurs

Les plus riches seigneurs vont édifier, dès le XII<sup>e</sup> siècle, des édifices plus robustes, les châteaux forts. Ceux-ci vont être particulièrement malmenés par les conflits armés des XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles. Dans les fiefs plus modestes, les motte sont remplacées par des manoirs, souvent construits à leur proximité immédiate. Ces bâtiments sont pourvus d'éléments de défense : échauguettes, meurtrières ou regards d'observation. Plusieurs édifices du pays, élevés entre le XV<sup>e</sup> et au début du XVI<sup>e</sup> siècles, portent encore la trace de cette architecture défensive. Certains ont été remaniés, perdant



Figure 12. Domaine de Beaumanoir en Cohiniac (prise de vue 1902-1903). Source : Wikipédia

peu à peu leur aspect militaire, comme le manoir **du Domaine de Beaumanoir en Cohiniac**.

À partir de la seconde moitié du XVI<sup>e</sup> siècle, la prospérité économique et la relative accalmie dans les conflits armés amènent les seigneurs à faire évoluer leurs édifices vers des résidences de villégiature, ouvertes et richement décorées.

Le territoire abrite aussi quelques édifices directement associés aux manoirs et aux châteaux comme les moulins et les colombiers.

Les moulins seigneuriaux apportent des ressources conséquentes aux seigneurs et meuniers car les paysans ont l'obligation de les utiliser, ce qui



explique leur nombre. Au XIXème siècle, on en compte encore sept dans la seule **vallée du Palus, le long du ruisseau du Corzic (Plouha)**. Peu à peu abandonnés, certains doivent leur salut au travail passionné d'associations ou à la restauration soignée de leur propriétaire, comme le **moulin de Kernéguez à Goudelin**. Mais de manière générale, ils ne font presque jamais l'objet d'une protection juridique.

Les colombiers faisaient eux aussi partie intégrante du domaine seigneurial. Mais on retrouve peu d'édifices de cette époque, les plus beaux éléments étant plus récents, comme le **colombier de Maros à Plouagat** (XVIIIème).



Figure 13. Moulin de Kernéguez à Goudelin aujourd'hui une habitation.  
Source : Inventaire patrimonial de la région Bretagne | Réalisé par Jérôme Cucarull

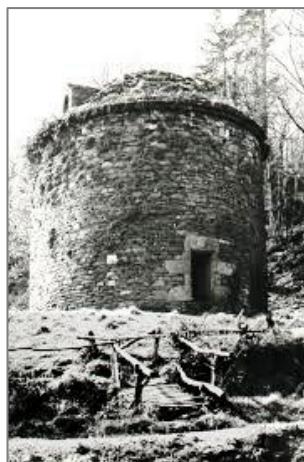


Figure 14. De l'ancien château de Maros ne subsistent qu'un colombier circulaire renfermant une coupole à nervures, pouvant remonter au 17e siècle, ainsi que trois bâtiments de ferme datés de 1800. Source : Commune de Châtelaudren-Plouagat

## L'Âge d'or des XV, XVI, XVIIème siècles

Les XV<sup>e</sup>, XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles marquent une période de prospérité économique et de croissance démographique, favorisée par l'essor de la culture du lin et traduite dans l'architecture rurale et urbaine.

De 1550 à 1680, le territoire tire parti de son climat humide et de la richesse de ses sols pour produire en grande quantité du lin, avant de le tisser et de l'exporter depuis le port de Morlaix vers les Flandres et l'Espagne (XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup>), l'Angleterre (XV<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup>), et clandestinement vers les colonies espagnoles en Amérique (Martin & Pellerin, 2008). Ce commerce fructueux enrichit les marchands et rejaillit sur le territoire. À partir du dernier quart du XVII<sup>e</sup>, le pays va petit à petit se recentrer sur la culture et délaisser le tissage. Ce sont alors les linotiers qui assurent les débouchés vers les bassins de tissage, faisant la richesse éphémère de bourgs comme Lanvollon. Le contexte international et la concurrence des toiles étrangères épuisent peu à peu la filière, qui s'éteint au début du XX<sup>e</sup> siècle.

Ces activités laissent derrière elles de nombreux bassins à rouir, ou routhoirs, dans lesquels les paysans immergeaient le lin avant de le laisser sécher en plein air et de le stocker en granges. Mais, faute de recensement rigoureux, ce patrimoine est menacé d'oubli. Plus indirectement, les activités linières ont permis aux marchands de faire construire de riches demeures et d'étoffer et embellir les lieux de culte, grâce aux nombreuses offrandes faites aux fabriques des paroisses.



Les villes, lieux de prospérité économique, accueillent des maisons remarquables, dont certaines ont traversé les siècles.



Figure 15. Place de la République et l'église Saint-Magloire bordées par des demeures datant de l'essor de la culture du lin à Châtelaudren - Plouagat (prise de vue début XXème). Source : Archives départementales des Côtes d'Armor

À Châtelaudren, le bâti témoigne du rôle économique joué par la ville. Plusieurs demeures des places de la République, du Général de Gaulle et du Leff, celles des rues Pasteur, Arribart et Berthou, du « quartier latin » sont le reflet de la richesse passée. L'Hôtel Soubise (XVIIIème siècle) témoigne du rôle administratif tenu plus tard : il accueillait un tribunal et une prison.

Figure 16. L'Hôtel Soubise à Châtelaudren-Plouagat.  
Source : site internet des petites cités de caractère



## Les grandes œuvres du génie civil

Au milieu du XVIIIème siècle, une période de déclin économique marqué conduit des milliers d'habitants du pays à l'exil et, dans le même temps, l'État entreprend de grands projets d'infrastructures qui modifient substantiellement le visage du territoire. Tel est le paradoxe de cette époque.

### L'arrivée du train

Au milieu du XIXème siècle, l'État commence à aménager un réseau ferré national. Le premier train arrive à Rennes en 1857, avant de desservir Guingamp en 1863, puis Brest en 1865. « Il s'agit d'ouvrir des marchés, de trouver, grâce à la vitesse des convois, des clientèles plus lointaines pour les produits de l'agriculture, de l'élevage [...] et surtout, ceux de la pêche, qui peuvent prétendre au marché parisien. Les ports bretons attendent également du chemin de fer qu'il leur permette d'entrer en concurrence avec les ports de la Manche et de l'Atlantique. » (Prod'homme, 2016). Pour que le train bénéficie plus largement au territoire, trois réseaux d'initiative locale complètent la ligne nationale.

Le réseau breton, organisé en étoile depuis Carhaix, propose une ligne Carhaix-Paimpol, via Callac, Guingamp et Plouëc-du-Trieux. Aménagée en 1893 et 1894, elle est toujours en activité aujourd'hui.

Le réseau du Petit train des Côtes-du-Nord est organisé par le département pour développer le tourisme sur la côte et désenclaver les parties rurales de son territoire. Plusieurs lignes sont ouvertes entre 1905 et 1907 (1<sup>er</sup> réseau) et 1916 et 1926 (2<sup>d</sup> réseau).

Les chemins de fer permettent, comme escompté, le développement des territoires desservis. Les communes dotées de gares acquièrent ou confortent une importance et un rayonnement particulier sur leurs voisines, que l'on retrouve encore aujourd'hui à **Plouha et Châtelaudren**.



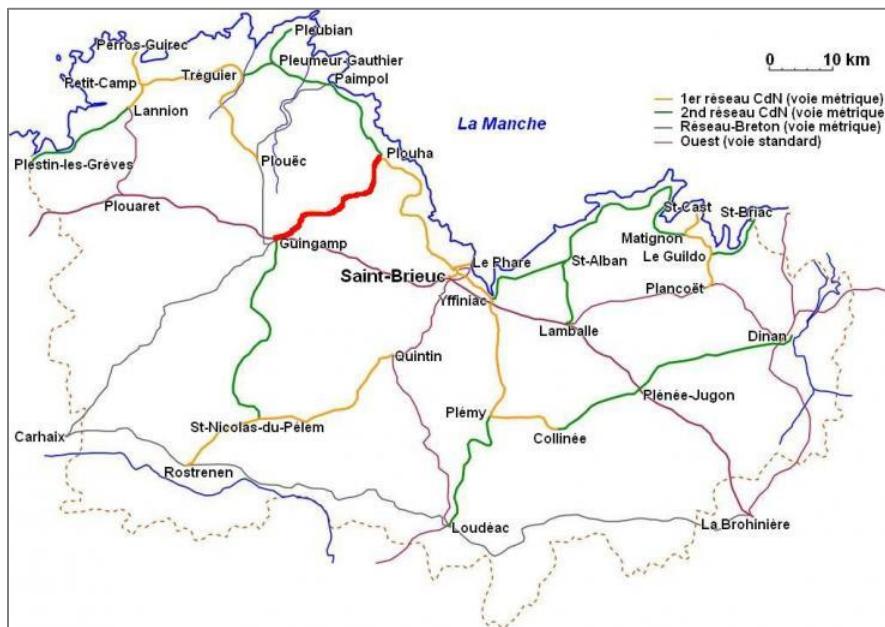
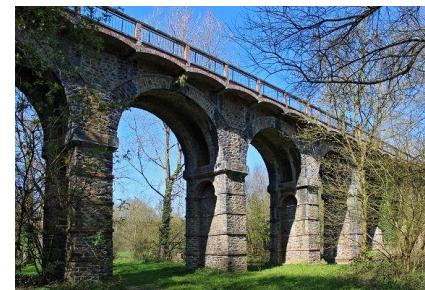


Figure 17. Carte du réseau ferré au 19<sup>ème</sup> et début 20<sup>ème</sup> siècles En rouge la ligne de Plouha à Guingamp. Source : site internet tramway 22 - petit train de la côte

La réalisation de ces voies ferrées nécessite d'importants travaux, qui modifient le paysage, en aménageant dans le bocage sinuieux d'inhabituelles lignes droites et en remodelant parfois les reliefs. D'imposants ouvrages d'art surgissent pour enjamber les vallées, notamment les viaducs de l'ingénieur d'État Harel de la Noë, qui généralise l'usage du béton armé et acquiert une renommée par la richesse décorative de ses projets. Les lignes sont pourvues de gares, et équipées d'un ensemble d'éléments techniques dont il reste encore de nombreux témoignages : logis de gardes-barrières, châteaux d'eau, etc. Le train prend une place importante dans la vie quotidienne de nombreux habitants, qui l'utilisent pour aller au travail, au marché ou pour des balades en famille.

Son passage rythme la journée comme le son du clocher, ainsi que le raconte cette habitante de Pléguien : « Lorsque le train avait sifflé, les chevaux arrêtaient leurs efforts et demandaient à rentrer ; les vaches se rassemblaient près de la barrière du champ, attendant qu'on vienne les chercher pour rentrer à l'étable. » (A.C.F.C., 1999)

Mais l'exode rural et la concurrence de la route, rendue de plus en plus



compétitive par les travaux qui se succèdent après-guerre, précipitent la fin de beaucoup de ces lignes, entre les années 1930 et 1950. Un dernier train

Figure 18. Le viaduc de Blanchardeau, à Lanvollon, conçu par d'Harel de la Noë. Source : site internet des Côtes-d'Armor

Figure 19. Le viaduc conçu par Harel de la Noë à Bréhec entre les communes de Plouha et Plouézec (début XX<sup>ème</sup>). Source : Wikipédia

entre Saint-Brieuc et Paimpol ferme le ban en 1956. Depuis lors, les ouvrages réalisés ont perdu leur premier usage et sont menacés. Des viaducs comme celui de Bréhec a été démolis, tout comme les passerelles qui l'accompagnaient. D'autres, comme celui de Blanchardeau (Lanvollon), ont été préservés. À côté de ces grands ouvrages d'art, il reste aussi de petites gares, comme celles de Lanloup, certains des châteaux d'eau qui alimentaient les locomotives à vapeur, de petites maisons de gardes-barrières... Ces éléments ont acquis une valeur patrimoniale mais



demeurent souvent à la merci du temps, du manque d'entretien ou de travaux malheureux.

Dès le XVII<sup>e</sup> siècle, à noter également, les activités d'une mine sur la commune de Plélo qui était dans le périmètre de la concession de la mine



Figure 20. Châteaux d'eau pour fournir les locomotives à vapeur ici en gare de Plouha. Source : Inventaire patrimonial de la région Bretagne, auteur : Patrick Pichouron, 2005.

de plomb argentifère de Trémuson et exploitée par la même société à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle puis réactivée à partir des années 1928. Elle est actuellement désaffectée.



Figure 21. Lanvollon. Gare de la côte

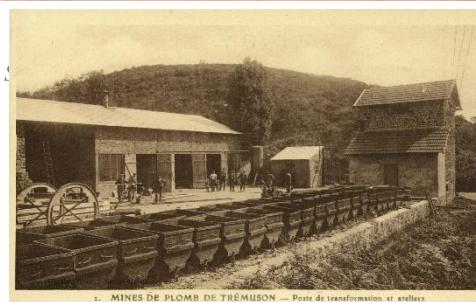


Figure 22. Mine de Plélo (années 20) Source : Archives départementales des Côtes d'Armor

## Le début de l'industrie

Le territoire offre des conditions privilégiées pour le développement de petites industries liées à l'eau, à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle comme les papeteries prenant appui sur des minoteries anciennes, dont elles font évoluer l'activité (Kemener, 1989). Elles marquent l'entrée du territoire dans l'ère industrielle et apportent un nombre d'emplois très appréciable au moment où commence le recul de la main d'œuvre agricole.

### L'Imprimerie du Petit écho de la mode

En 1866, M. Ravoux reprend le vieux moulin assis près de la chute de l'étang de Châtelaudren pour y développer une fabrique à papier, puis une petite imprimerie. Le site est choisi en 1922 par l'industriel Charles-Albert Huon de Pénanster dont la famille est originaire du Trégor, pour développer ses activités et notamment la publication de son hebdomadaire, le Petit écho de la mode (1880-1983). Une nouvelle usine est aussitôt construite, à la mesure de l'immense succès du journal, vendu dans toute la France. Le magazine est tiré à 1,6 million d'exemplaires en 1960. Il est au faîte de sa gloire et occupe plus d'une centaine de salariés à l'imprimerie. Mais les années suivantes sont difficiles. Les annonceurs orientent de plus en plus leurs budgets publicitaires vers la télévision, fragilisant les grands titres de presse. Le Petit écho finit par disparaître, entraînant la fermeture de l'usine en 1989. Le bâtiment de l'imprimerie a aujourd'hui trouvé une seconde vie. Il accueille un pôle culturel et touristique intercommunal et un espace de coworking.



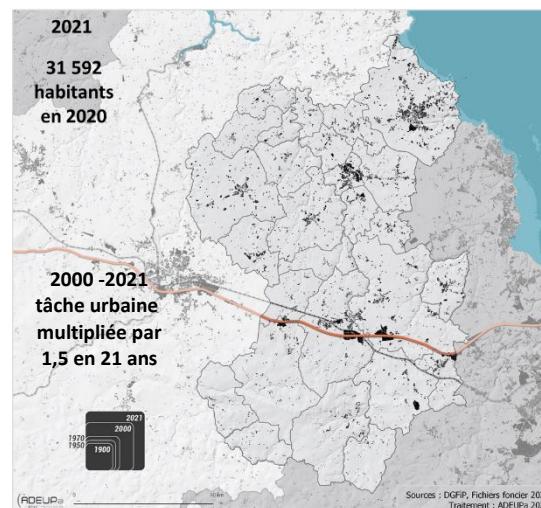
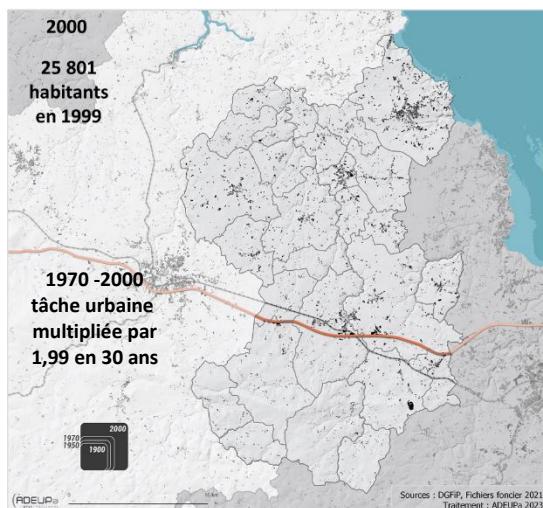
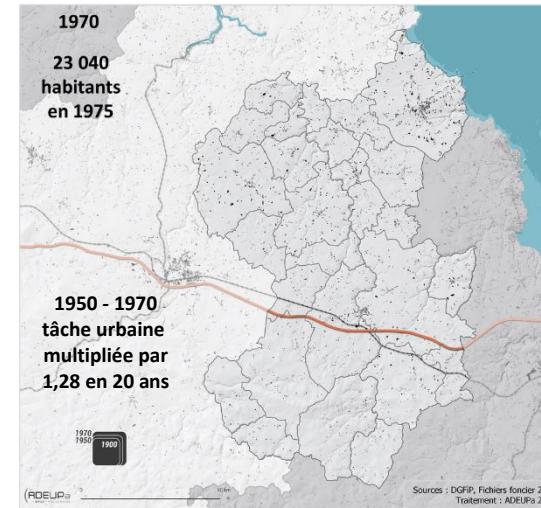
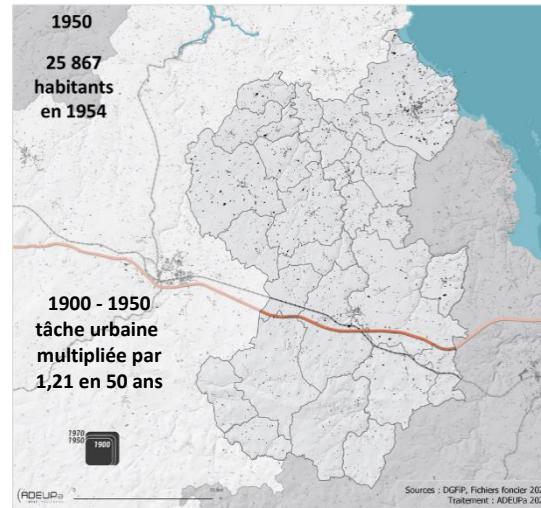
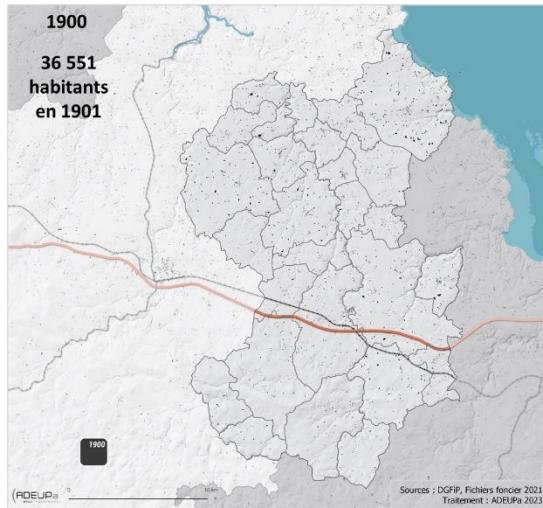


Figure 22. L'imposante usine où était imprimé le Petit Écho de la Mode accueille aujourd'hui un centre culturel intercommunal. Elle constitue l'un des plus imposants témoignages de l'architecture industrielle du XXe siècle en Bretagne.  
Source : ADEUPA

Figure 23. La retenue d'eau en amont de l'usine du Petit Écho de la Mode, dont les berges ont été aménagé dès le XIXe siècle en promenades et aujourd'hui en parc urbain. Source : site internet des petites cités de caractère

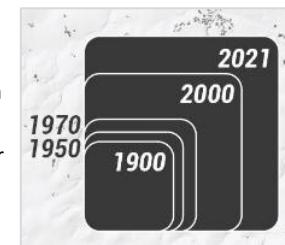


## L'évolution de la tâche urbaine entre 1900 et 2021



**ENTRE 1900 ET 2021, LA TÂCHE URBAINE A ÉTÉ MULTIPLIÉE PAR 4,6**

Zoom du schéma réunissant au sein d'un même quadrilatère les surfaces urbanisées par période en respectant l'échelle de la carte.



0 5 km

Figure 24 : Évolution de la tâche urbaine  
Source : données INSEE, DGFIP, fichiers foncier 2021  
Traitement : ADEUPa



Cette analyse est un calcul réalisé à partir des déclarations fiscales des parcelles bâties issues des fichiers fonciers. Cela englobe les secteurs résidentiels, industriels, commerciaux, d'équipements et de services du territoire, à l'exception des bâtiments agricoles. Il s'agit d'espaces urbanisés ayant perdu leur vocation agricole, naturelle ou forestière. La suite de cartes à la page précédente illustre le phénomène d'étalement urbain.

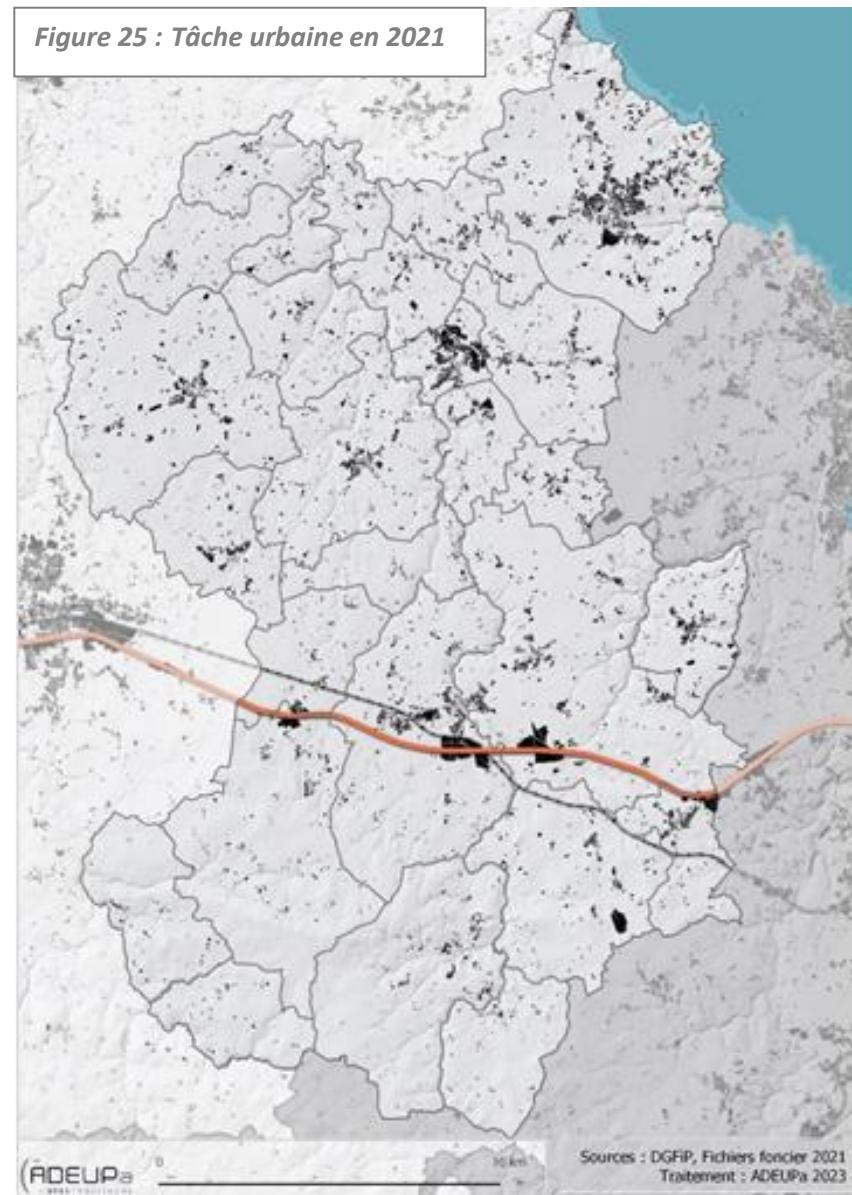
La prise de conscience de cette accélération de l'étalement urbain à l'échelle nationale s'est concrétisée par les évolutions législatives successives depuis la loi SRU en 2000 jusqu'à la loi **Climat et Résilience** en 2021, demandant aux documents d'urbanisme de lutter contre cet étalement et de réduire très sensiblement la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par les espaces urbanisés.

Entre 1900 et 2021, la tâche urbaine du territoire de Leff Armor communauté a été multipliée par 4,66. Cette augmentation significative s'est produite malgré une diminution de 4 959 habitants entre 1901 et 2020. Il est pertinent de croiser la démographie et l'étalement urbain pour comprendre les moteurs de l'étalement urbain, le résultat de l'évolution des modèles d'aménagement mais également des modes de vie des populations.

Il est évident que les populations ne vivent pas en 2021 comme en 1900.

Dans la première moitié du XXème siècle, la proximité s'imposait à tous comme une réalité. Les populations se déplaçaient peu dans leur quotidien ou au cours d'une vie, car toutes les activités et les besoins se trouvaient comblés dans un périmètre de quelques kilomètres. Il était possible de naître, travailler et fonder une famille sans changer de commune.

Figure 25 : Tâche urbaine en 2021



15



En Bretagne comme sur le territoire de Leff Armor communauté, l'activité économique principale était l'agriculture, ce qui explique la répartition des constructions sur l'ensemble du territoire dans les nombreuses fermes isolées et hameaux. La majeure partie de la population vivait en dehors des bourgs qui se concentraient autour d'équipements structurants et d'événements (église, mairie, école, lieu de rassemblement, procession religieuse, marchés, foires, ...). Les constructions dans les centres-bourgs s'implantaient de manière rapprochée, avec bien souvent de la mitoyenneté et une densité élevée du bâti, comme c'est le cas dans les communes de Leff Armor Communauté. Cela peut s'expliquer par une utilisation optimisée des ressources disponibles comme la préservation des terres agricoles, mais également par des moyens restreints, privilégiant l'utilisation des matériaux présents localement ou encore des modes de transports et des motifs de déplacements limités.

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, les modes de vie changent radicalement sous l'effet conjugué d'une croissance économique soutenue et d'une évolution culturelle significative. Cette croissance entre 1945 et 1975, appelée « Trente Glorieuses » par l'économiste Jean Fourastié, a permis une élévation significative des niveaux de vie<sup>2</sup>. Les ménages s'équipent ; on entre dans la consommation de masse. La généralisation de la voiture amène des changements considérables, nombreux sont ceux qui partent vivre à l'écart des centralités historiques, attirés par le pavillon individuel et le jardin qu'ils peuvent financer (développement des prêts bancaires). Les logements sont plus grands et plus confortables. La voiture

permet de vivre loin de son lieu de travail, d'élargir le périmètre de ses activités de loisirs. Les paysages ruraux et urbains sont fortement modifiés.



Figure 26 : vue aérienne de Châtelaudren prise entre 1948 et 1972, mettant en avant la concentration des constructions dans le centre-ville avec le bocage agricole en arrière-plan, avant le développement dans les années 70 de quartiers de maisons pavillonnaires.  
Source : Archives départementales des Côtes d'Armor

<sup>2</sup> Cette page puise ses références sur les modes de vie dans la publication de l'ADEUPa : « Quels modes de vie demain ? »



Ce modèle urbain de la maison pavillonnaire se développe plus fortement à partir des années 70 à LAC, un peu à rebours de ses territoires voisins de Guingamp et de Saint-Brieuc. La tâche urbaine est multipliée par 1,99 en 30 ans entre 1970 et 2000. La construction de maisons pavillonnaires dans des lotissements se fait par opérations successives en prolongement des centres-bourgs historiques, ou parfois de manières plus isolées, maisons isolées (mitage), ou lotissements déconnectés d'un centre-bourg.

En parallèle, les dynamiques démographiques et la typologie des ménages évoluent radicalement également. 1975 est une année charnière à Leff Armor communauté, avec une inversion des dynamiques. La population croît de nouveau (Baby-boom), alors que depuis 1901, l'exode rural avait « vidé » les communes d'une partie notable de leurs habitants. cette augmentation se poursuit aujourd'hui, avec cependant un ralentissement notable depuis 10 ans et des projections de l'Insee à la baisse.

Au début du XXème siècle, il n'était pas rare qu'un logement accueille un ménage par pièce et que plusieurs générations cohabitent. Le nombre de logements nécessaires à l'accueil de la population était moindre, dans des conditions souvent moins confortables. De nos jours, chaque ménage dispose de son logement, avec une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages.

L'intensification de l'étalement urbain constaté depuis 1970 peut s'expliquer par l'augmentation du nombre de résidences principales, répondant à la croissance démographique conjuguée à la diminution moyenne de la taille des ménages. Les logements sont également plus grands et plus consommateurs d'espace.

A noter, que la période entre 2000 et 2021 est marqué par le développement des zones d'activités économiques (ZAE), en particulier le long de la RN12. Ces ZAE sont très visibles sur la carte en 2021 car elles se caractérisent par des espaces urbains d'un seul tenant et de grandes dimensions, accentuant l'étalement urbain.

La maison pavillonnaire a répondu et répond toujours aux aspirations d'une partie des populations de LAC. Cependant, comme le montre le diagnostic du PLUi-H dans ses chapitres sur la démographie et l'habitat, les ménages de LAC sont aujourd'hui diversifiés, pas constitués uniquement de familles avec enfants. Les besoins des ménages sont donc diversifiés en matière de mode de vie, de mode d'habiter et impose aux collectivités de penser différemment leurs projets d'aménagement en diversifiant leur offre de logement. Changer les manières d'aménager le territoire en s'adaptant aux besoins des populations doit permettre également de lutter efficacement contre l'étalement urbain et de réduire la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, en priorisant le renouvellement urbain, en limitant les extensions urbaines.



# Les occupations du sol en 2021

## L'outil MOS

Le MOS signifie mode d'occupation du sol. L'Adeupa pour le compte de la région Bretagne a développé cet outil numérique d'observation, de mesure, d'analyse et de suivi des occupations du sol.

Le MOS observe à l'échelle cadastrale et à une date donnée (photographie d'un territoire à un moment donné) les occupations du sol selon 50 postes d'occupation, que l'on peut résumer en 10 grandes catégories :

- **Habitat** (individuel, collectif, jardin, voies d'accès, ...)
- **Économie et commerce** (industrie, tertiaire, voies d'accès, ...)
- **Équipements** (hôtel, cimetière, parcs et jardins publics, ...)
- **Infrastructure** (aéroport, parking, ...)
- **Défense** (bâtiments et espaces naturels d'une zone militaire)
- **Urbain mixte et bâti divers** (plusieurs occupations réunies par exemple commerce et habitat, bâtiment patrimonial, ...)
- **Agricole** (terres agricoles, bâtiments agricoles, serres, ...)
- **Naturel et forestier** (espaces boisées, dunes, falaises, ...)
- **Surfaces en eau** (plan d'eau, réseau hydrographique, ...)
- **Carrières**

Les catégories en bleu correspondent aux **espaces urbanisés** et celles en vert aux **espaces naturels, agricoles et forestiers**, souvent écrits sous l'acronyme « **ENAF** ».

Pour cela, le MOS croise différentes sources d'informations (photos aériennes, bases de données, etc.). Les données accessibles aujourd'hui

permettent de dresser une typologie (postes) précise de l'occupation du sol de Leff Armor communauté pour les années 2011 et 2021.

Le MOS permet également de mesurer, entre deux dates de références, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), qui sont devenus des espaces urbanisés (chapitre suivant).

La maîtrise et la réduction de cette consommation ENAF est un enjeu majeur des documents de planification afin de garantir l'équilibre entre ENAF et espaces urbanisés nécessaire au bon fonctionnement de tout territoire.

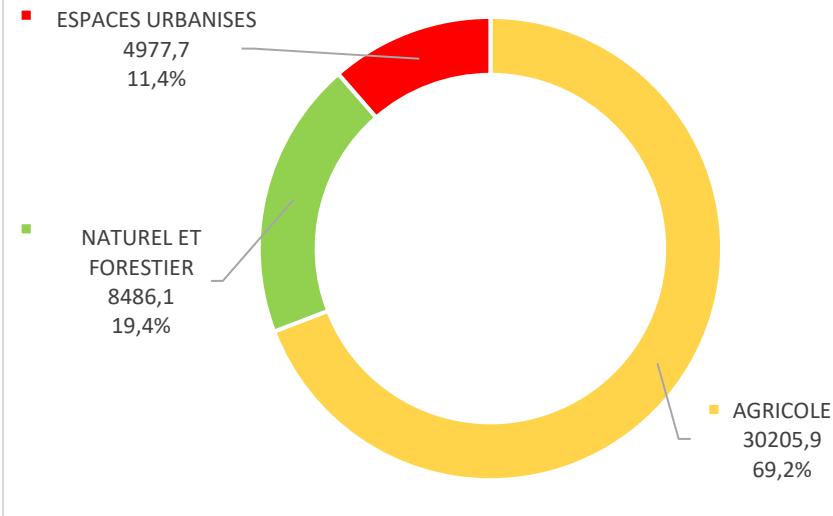
Les analyses présentées dans ce diagnostic à la suite répondent aux dispositions de l'article 194 de la loi Climat et résilience et ses transcriptions dans le code de l'urbanisme à l'article L151-4 sur l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédent l'arrêt du projet.

Ces analyses permettront de justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.



## Les occupations du sol par catégories

Figure 27 : Répartition des occupations du sols, en hectare et en 2021 à Leff Armor Communauté



## Les occupations du sol à dominante agricole

Leff Armor communauté est un territoire rural. Sur les 436 km<sup>2</sup> de sa superficie, 69,2 % de l'occupation du sol est à dominante agricole. Cette part est supérieure à la moyenne bretonne (66 %). A noter que l'outil MOS ne permet pas de distinguer aux sein des espaces agricoles les différentes productions ou organisations agraires. Ces espaces ne sont donc pas homogènes. Pour une lecture de la diversité des occupations agricoles, se référer à l'Etat initial de l'environnement.

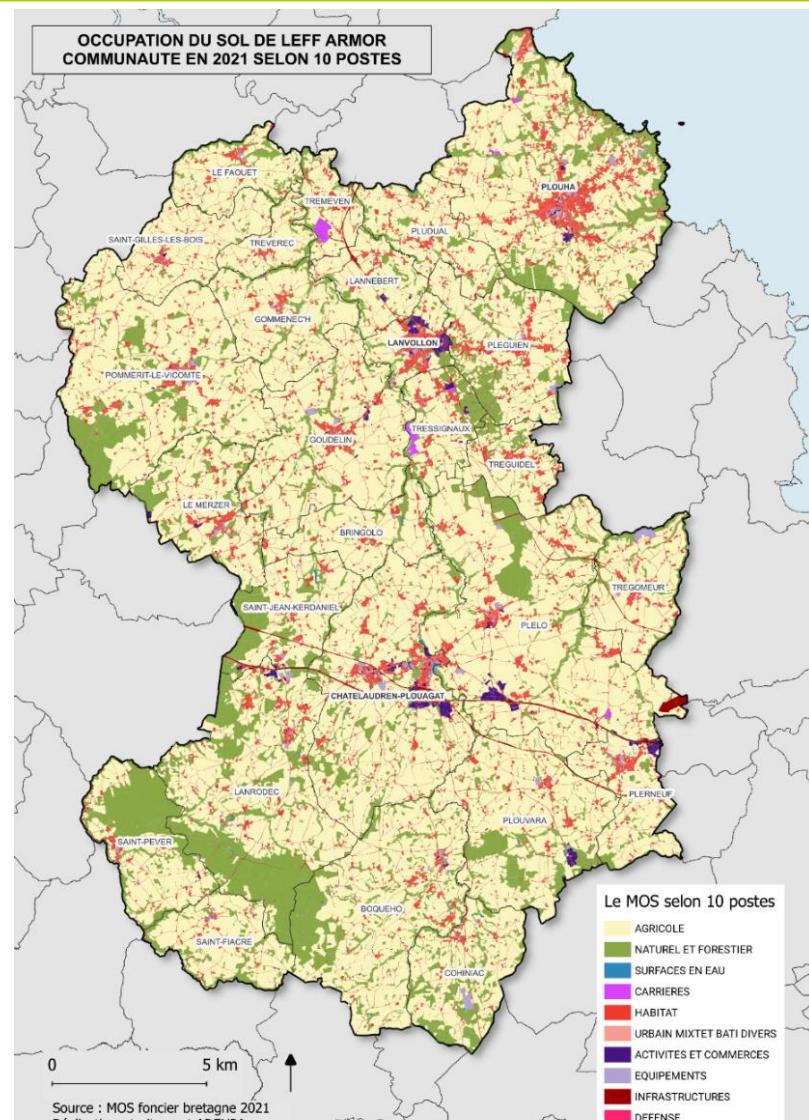
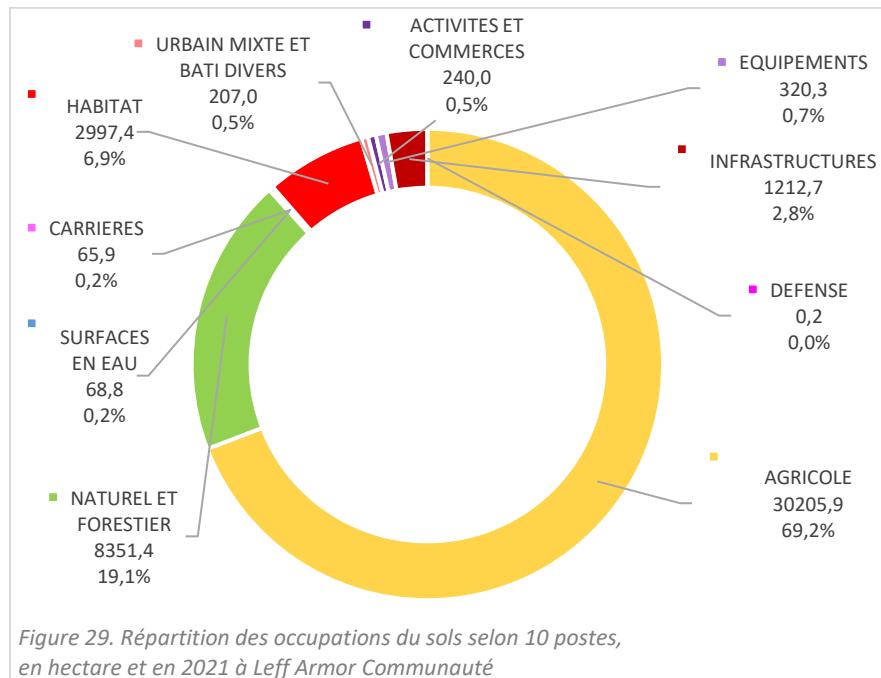


Figure 28 : Occupations du sol en 2021 à Leff Armor communauté





## Les occupations du sol à dominante naturelle

Les espaces à dominante naturelle sont prépondérants également avec 19,4% des occupations du sol. Cela comprend tous les espaces naturels ainsi que les surfaces en eau et les carrières. Au sud-est, les bois d'Avaugour et de Bois-Meur forment l'ensemble forestier principal du territoire. Les espaces naturels se concentrent également sur le littoral de la commune de Plouha avec des falaises iconiques du paysage local. D'autres boisements aux dimensions plus réduites se répartissent entre Plélo et Lanvollen, au sud à Plouvara et Cohiniac ou encore aux limites ouest de l'intercommunalité à Pommerit-le-Vicomte, à Saint-Jean-Kerdaniel et

Lanrodec. L'intercommunalité est aussi maillée par un réseau d'espaces naturels le long des cours d'eau, facilement observables sur la carte par leur aspects linéaires. Il s'agit du chevelu hydrographique, le terme technique utilisé pour décrire ce type d'organisation naturelle.

Les surfaces en eau terrestre sont, quant à elles, très peu présentes, en occupant 0,16 % du territoire. Ces surfaces sont notables très localement, en matière de paysage ou pour le fonctionnement de certaines activités économiques ou de loisirs, comme le plan d'eau de Châtelaudren-Plouagat.

Les carrières représentent 0,2% des occupations du sol, principalement sur les communes de Tressignaux, Tréméven, Plélo et Plouha. Elles sont considérées comme des espaces naturels, car ce sont des activités anthropiques rapidement réversibles pour redevenir des espaces naturels.

## Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés, quant à eux, représentent en totalité 11,4 % des occupations du sol. Ce pourcentage est inférieur à la moyenne régionale qui est de 14%. Cela rassemble les catégories d'espaces urbanisés suivants : l'habitat, l'économie, le commerce, les tissus urbains mixtes, les équipements, les infrastructures et la défense.

Historiquement, les implantations humaines sont très liées aux activités agricoles dans l'intercommunalité avec une multitude d'espaces urbanisés de petites dimensions se répartissant au sein du parcellaire agricole. Il s'agit de fermes isolées, de hameaux, d'anciens villages, et de mitage plus contemporain sous forme de maisons pavillonnaires.

Les plus grandes concentrations urbaines sont peu nombreuses et se localisent de manière très nette le long des infrastructures principales de transports (voies ferrées, RN12 et D9). Les trois pôles principaux de



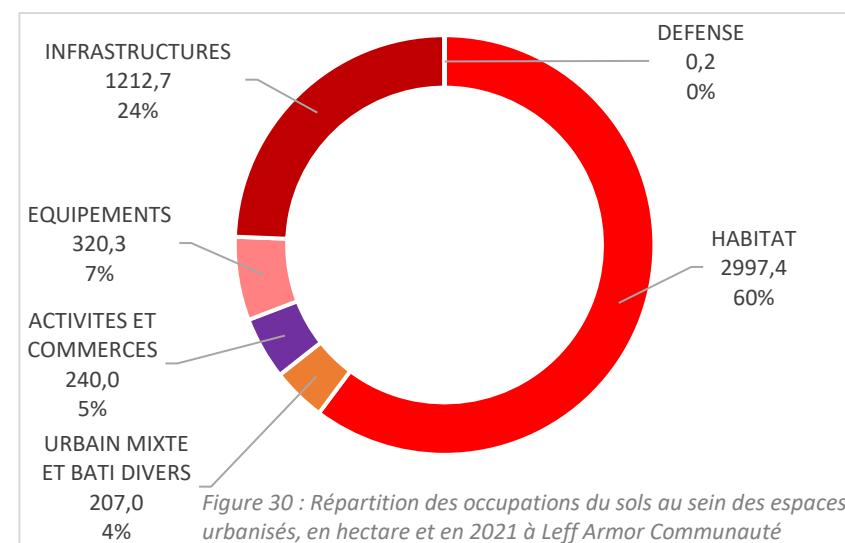
Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha en sont les épicentres, à la croisée des chemins pour les deux premiers et en raison de l'attractivité du littoral pour le dernier. Les zones d'activités économiques (ZAE) sont logiquement implantées dans ces polarités, à proximité d'une main d'œuvre potentielle et des infrastructures nécessaires à leurs fonctionnements.

D'autres centres-bourgs, comme Goudelin, Le Merzer, Plerneuf, Lanrodec sont de plus petites unités urbaines mais qui profitent de leur situation géographique et des infrastructures routières pour se développer. Leur attractivité n'est pas uniquement liée à leur dynamisme économique ou à leur offre de services, dans la mesure où ils permettent à leurs habitants de disposer également d'un coût du marché immobilier attractif et de se rendre rapidement dans les pôles majeurs d'emplois des Côtes d'Armor que sont Guingamp et Saint-Brieuc.

Au sein des espaces urbanisés, la dominante habitat est de loin l'occupation principale (60%). Les infrastructures viennent en second, représentant 24% des espaces urbanisés. Il s'agit principalement des voies de circulation qui maillent le territoire avec un réseau dense au regard notamment d'une répartition des implantations humaines dispersée. Dans des proportions moindres, les équipements (7%) se répartissent sur l'ensemble des communes, les activités économiques et commerciales (5 %) se concentrent dans les communes pôles et le long des grands axes routiers et les tissus urbains mixtes (4%) au cœur des centre-bourgs principaux. Les espaces liés aux activités de défense, quant à eux, ne sont quasiment pas présents sur le territoire (0,2%). Il s'agit des gendarmeries du territoires.

A noter que le pourcentage de l'ensemble des espaces urbanisés, au regard de ceux des espaces agricoles, naturels et forestiers peut sembler faible.

Poursuivre l'étalement urbain dans un territoire rural pourrait être considéré peu impactant. Ce pourcentage de 11,5 % ne doit pas être observé comme une seule entité, un seul bloc. La dispersion des espaces urbanisés multiplie les surfaces de contacts avec les milieux naturels ou agricoles, pouvant générer des conflits dans les usages, des perturbations, des pollutions, des risques de coupures des continuités écologiques. Incrire dans le PLUi-H, une trajectoire de réduction de l'étalement urbain est nécessaire pour un territoire rural pour préserver ses caractéristiques et le bon fonctionnement de ses activités.



## Les dynamiques d'occupations entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, certains postes du MOS ont connu une diminution de leur surface. Il s'agit des espaces à dominante agricole et des espaces urbains mixtes. A l'inverse, certains postes ont augmenté leur surface. Il



s'agit des espaces dédiés aux activités économiques, commerciales et l'habitat, ainsi que les carrières, les espaces naturels et forestiers.

Ces deux évolutions croisées mettent en avant les notions d'étalement urbain et de déprise agricole. Certains espaces agricoles sont devenus des espaces urbanisés et d'autres sont devenus des friches agricoles se transformant en espaces naturels au sens du MOS.

À noter que cette analyse est réalisée sur des grands ensembles de données et ne permet pas d'avoir un niveau de détail suffisant pour mesurer l'étalement urbain.

Par exemple, bien que les espaces naturels et forestiers soient en augmentation entre 2011 et 2021, une partie d'entre eux a été transformée en espaces urbanisés et donc participe à l'étalement urbain. Les données détaillées sur la consommation ENAF se trouvent à la suite de ce chapitre.

OCCUPATIONS DU SOL SELON 10 POSTES	SURFACE EN HECTARE EN 2011	% en 2011	SURFACE EN HECTARE EN 2021	% en 2021	
AGRICOLE	30396,2	69,60	30205,9	69,17	-
NATUREL ET FORESTIER	8326,5	19,07	8351,4	19,12	+
CARRIERES	52,3	0,12	65,9	0,15	+
SURFACES EN EAU	67,9	0,16	68,8	0,16	=
HABITAT	2886,4	6,61	2997,4	6,86	+
ACTIVITES ET COMMERCES	199,9	0,46	240,0	0,55	+
URBAIN MIXTE ET BATI DIVERS	211,0	0,48	207,0	0,47	-
INFRASTRUCTURES	1212,0	2,78	1212,7	2,78	=
EQUIPEMENTS	317,2	0,73	320,3	0,73	=
DEFENSE	0,2	0,00	0,2	0,00	=
<b>Total général</b>	<b>43669,7</b>	<b>100,00</b>	<b>43669,7</b>	<b>100,00</b>	

Figure 31 : Répartition des occupations du sol en 2011 et 2021



## Les typologies d'espaces urbanisés à partir du MOS en 2021

Cette analyse des typologies des espaces urbanisés à partir du MOS permet d'illustrer l'organisation urbaine du territoire dans ces principales caractéristiques mais ne permet pas de localiser précisément les formes urbaines du territoire. Le graphique ci-dessous et la carte à droite en illustrent les volumes et la répartition. Chaque catégorie est décrite par la suite.

Figure 32 : Part des espaces urbanisés selon les catégories du MOS en 2021

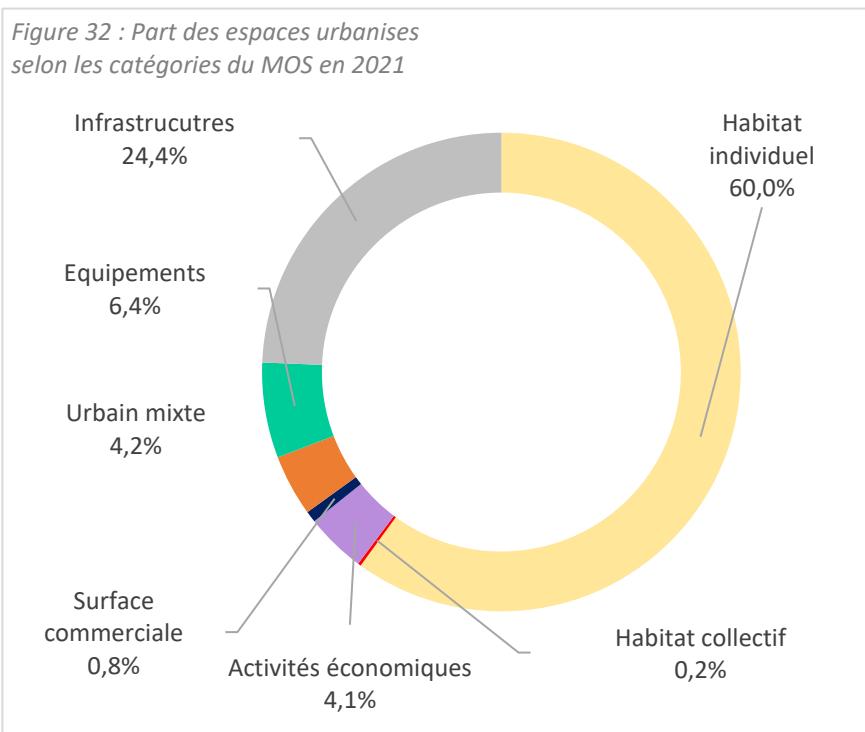
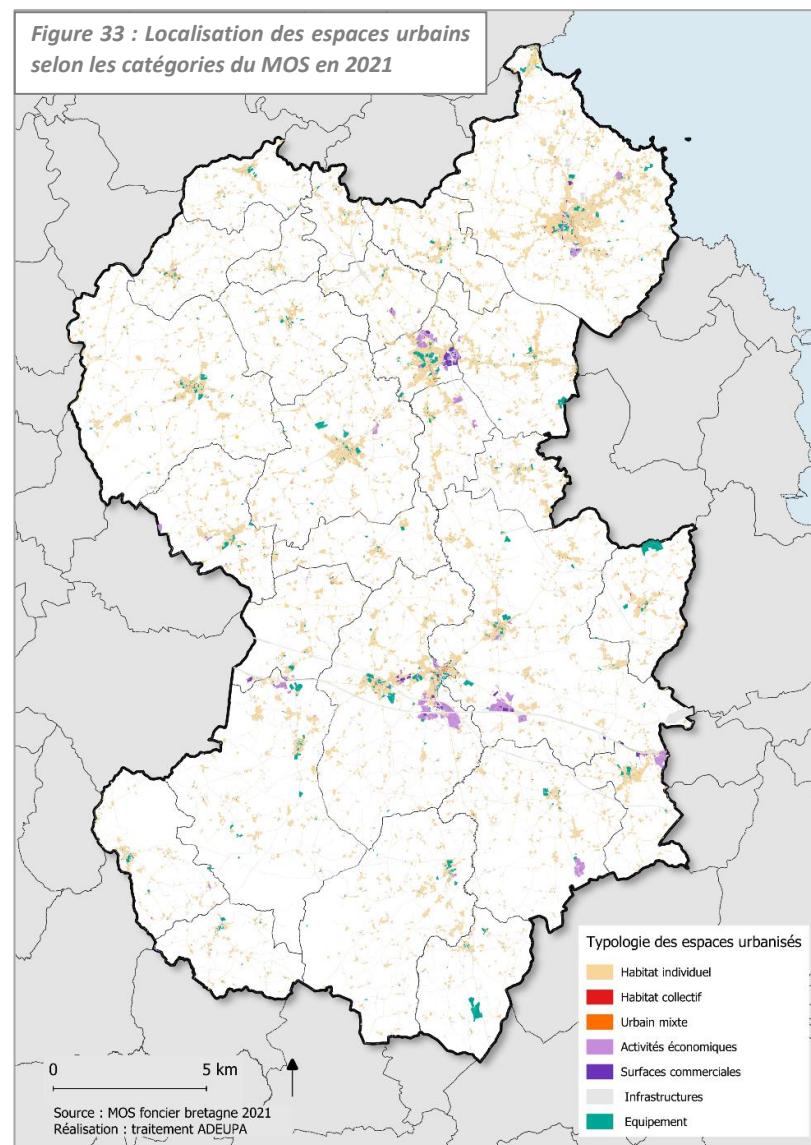


Figure 33 : Localisation des espaces urbains selon les catégories du MOS en 2021

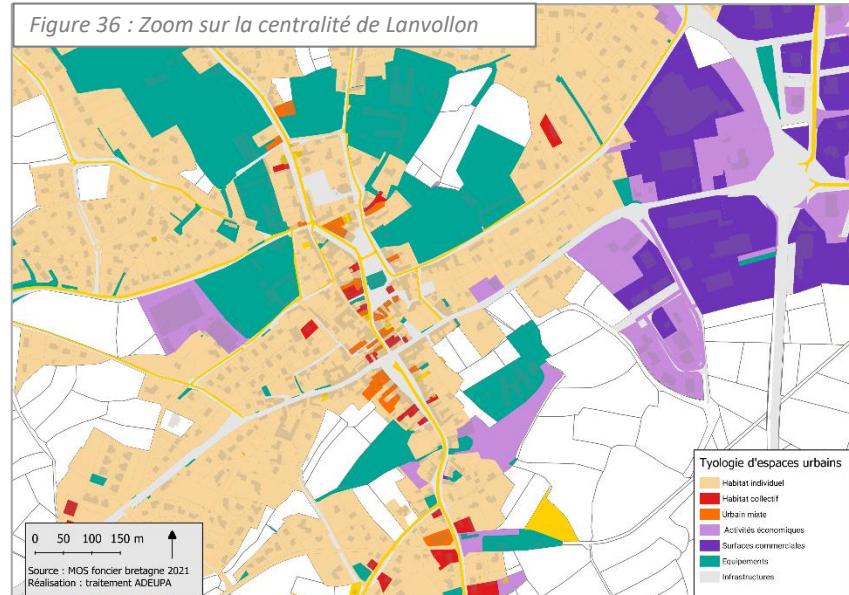
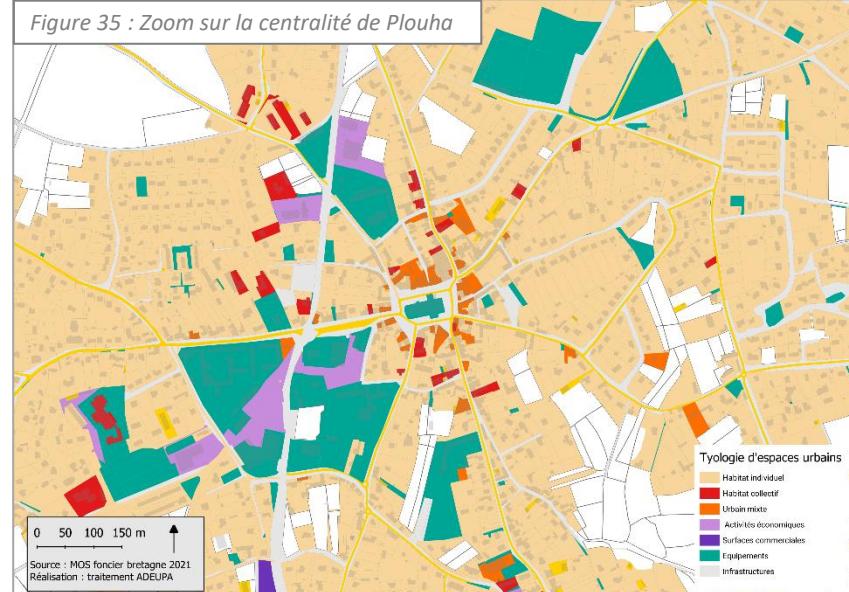
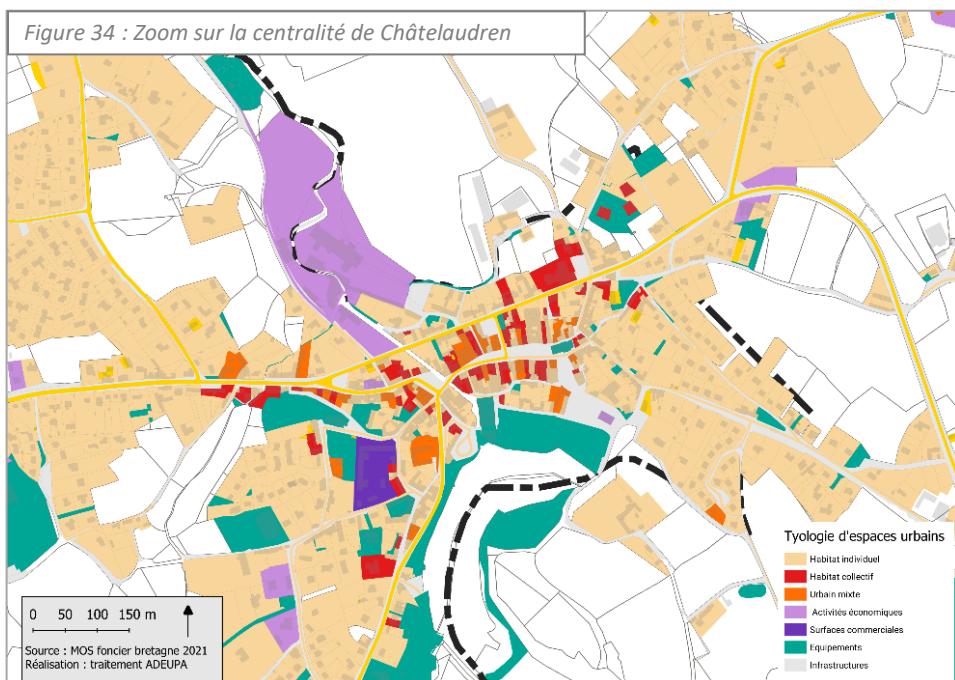


23



Ces zooms illustrent la concentration de l'habitat collectif (0,2%) et des espaces urbanisés mixtes (4,2%) dans les centralités principales du territoire.

Les autres espaces urbains sur ces zooms sont très largement dominés par l'habitat individuel. Cette organisation des tissus urbains est très marquée à Leff Armor communauté avec de petits noyaux urbains historiques, denses, entourés par des surfaces dédiées aux équipements et de grands secteurs de maisons pavillonnaires, implantées au coup par coup, mais le plus souvent construites par phases sous forme de lotissement.



## Les espaces urbanisés mixtes de centre-bourg

Sur le territoire de LAC, les espaces urbanisés mixtes correspondent aux bourgs historiques, à la croisée des routes principales, d'un pont, d'un lieu de passages. Le plan de ces bourgs est généralement assez simple. Il peut être en étoile, organisé autour d'une église et/ou d'une place structurante ou bien sous la forme d'un « village rue », avec le bâti implanté le long d'un axe majeur, sur un seul rang de constructions.



Figure 37. Le centre-ville de Plélo organisé avec un plan en étoile autour de l'église.  
Source : Géoportail

Ces noyaux urbains originels étaient de taille modeste initialement car une part importante des habitants des communes était répartie dans différents villages, hameaux et fermes isolées. Ces noyaux regroupent les constructions historiques du territoire privilégiant un bâti groupé et dense avec le développement de fonctions urbaines structurantes assez tardivement, à partir du XIX<sup>e</sup> siècle et surtout au cours du XX<sup>e</sup><sup>3</sup>.

<sup>3</sup>. État initial de l'environnement du SCoT du Pays de Guingamp



Figure 38. Le centre-bourg de Boqueho organisé en village rue, le long de la RD 24  
Source : Géoportail

Les centralités les plus importantes du territoire peuvent se démarquer car elles accueillent quelques bâtiments remarquables, résidences d'ecclésiastiques, de notables et des bâtiments administratifs de plus grandes ampleurs.



Figure 39. À Plélo, la salle communale : réhabilitation avec le maintien de la composition de façade et ajout d'extensions contemporaines. Source : ADEUPA



Ces centres-villes concentrent aujourd’hui les fonctions urbaines : activités commerciales et de services, marchés alimentaires, équipements structurants (mairies, écoles, parcs urbains). Cependant, certaines fonctions urbaines connaissent une concurrence avec le développement des périphéries. La vacance de longue durée en matière d’habitat est marquée à Lanvollon et à Châtelaudren-Plouagat. Des activités commerciales ou de service s’implantent aujourd’hui dans les zones d’activités économiques, au plus près des grands axes routiers et des ronds-points, impactant directement le dynamisme des centralités.



*Figure 40.  
Commerces vacants  
dans le centre-ville de  
Lanvollon  
Source : Googlestreet*

#### ***Caractéristiques de ce tissu urbain de centre-bourg :***

Les constructions sont généralement des maisons mitoyennes, souvent sur les deux pignons, constituant des fronts bâtis à l’alignement de la rue. Côté rue, la façade est publique, avec une recherche architecturale et ornementale, une variété des matériaux (pierre et brique par exemple) pour les demeures les plus cossues. La seconde façade, plus intime, se tourne vers le jardin en cœur d’îlot, un espace préservé du tumulte de la rue. Ces bâtiments ont souvent un étage unique et des combles qui abritent un logement et pouvant accueillir en rez-de-chaussée un commerce.

La relation entre bâti et espace public est très forte constituant des tissus urbains très structurés, homogènes sous formes d’îlots fermés. Le paysage urbain est plutôt harmonieux notamment par l’implantation des constructions et l’utilisation de matériaux similaires et locaux (la pierre).

Les parcelles qui accueillent ces bâtiments sont souvent en lanière, plus profondes que larges, offrant un cœur d’îlot réservé aux jardins, ou parfois, avec le temps, occupé par de nouvelles constructions en densification, en extensions. Les limites séparatives entre les propriétés sont généralement bien marquées par des clôtures hautes.



*Figure 41. Le village de Goudelin, rue d'Armor, une rue commerçante avec des constructions et des façades principales à l'alignement de la rue. L'espace public est très structuré par les constructions privés.  
Source : Adeupa*





Figure 42. Le bourg de Goudelin entre 1948 et 1972. Autour de l'église, les constructions sont mitoyennes et à l'alignement de la rue (façade publique), préservant des jardins en cœur d'ilot (façade intime)  
Source : Archives départementales des Côtes d'Armor



Figure 43. Le centre-ville de Plouha entre 1960 et 1970. Les constructions sont organisées autour de l'église de manière dense. Elles peuvent accueillir un logement et un commerce en rez-de-chaussée.  
Source : Archives départementales des Côtes d'Armor

Au sein de ces tissus urbains, l'une des variantes fréquentes observées sont les constructions implantées avec pignon sur rue et une façade principale sur cour, coupée de la rue.



Figure 44. Maison avec pignon sur rue à Saint-Jean-Kerdaniel  
Source : Adeupa

Ces constructions sont généralement bien préservées. Elles sont les marqueurs du passé mais sont prisées aujourd'hui car tout à fait adaptables et répondant pleinement aux modes de vie et enjeux contemporains une fois réhabilitées (matériaux biosourcés, inertie thermique, densité bâti, optimisation de l'espace, proximité des fonctions urbaines, architecture recherchée, ...).

D'autres ont pu être démolies pour être remplacées par des constructions plus contemporaines se distinguant par leurs matériaux et leur architecture mais respectant souvent l'implantation dominante du quartier, c'est-à-dire à l'alignement de la rue.



## Espaces urbanisés à dominante d'habitat individuel

L'habitat individuel est la forme d'habiter la plus présente sur le territoire de Leff Armor communauté, 60 % des espaces urbanisés. Ce pourcentage issu des données du MOS réunit les surfaces dédiées au bâti mais également les jardins, les voiries dédiées à ce type d'habitat, les espaces en cours d'aménagement, ou vacants.

Cette faible diversité de typologies de logements reflète la ruralité du territoire intercommunal où la maison individuelle reste le mode d'habitat dominant, mettant en évidence une certaine homogénéité dans les modes d'habiter.

Habiter une maison individuelle peut cependant présenter des caractéristiques variées entre une maison de bourg, mitoyenne sur ses deux pignons, et une maison pavillonnaire en lotissement par exemple. La maison individuelle est souvent le résultat de l'évolution des modes de vie. Les architectures des maisons répondent aussi à des modes, se rapprochant de plus en plus d'un bien de consommation, pouvant amener une certaine banalisation des architectures et des implantations.

### ***Caractéristiques de l'habitat individuel de centre- bourg et de centre-ville***

Avant les années 70, les maisons individuelles constituaient déjà en grande partie des espaces urbanisés des centralités historiques. Leurs caractéristiques sont similaires aux espaces urbanisés mixtes présentés précédemment, avec bien souvent de la mitoyenneté, des implantations à l'alignement de la rue, des jardins en cœur d'ilot.



Figure 45. Maison de bourg à Goudelin. Mitoyenneté sur les deux pignons et implantation à l'alignement de la rue. Les pierres de taille entourant les ouvertures contrastent avec les pierres de parement aux différents coloris  
Source : Adeupa



Figure 46. Maison de bourg non mitoyenne à Plerneuf. Les pierres utilisées proposent là aussi une variété de couleurs  
Source : Adeupa

Il est à noter que les constructions sont rarement enduites en blanc, mais mettent en avant leurs matériaux de constructions. Le paysage urbain est polychrome, avec différentes teintes de pierre ou encore la présence de briques rouge et le noir de l'ardoise en toiture. L'insertion des

constructions dans le paysage est souvent réussie car elles sont constituées de matériaux locaux.

### ***Caractéristiques de l'habitat individuel des années 70 et 80***

A partir des années 70, à Leff Armor communauté, la maison pavillonnaire devient le modèle d'habiter principal.

Par définition les maisons pavillonnaires n'ont aucune mitoyenneté bâtie et des implantations sur leur unité foncière variées. Il est rare de voir des implantations à l'agilement de la rue. Elles se font plutôt en retrait ou au milieu du terrain, le jardin entourant la maison. Le retrait par rapport à la rue permet bien souvent de dégager un espace de stationnement. La voiture individuelle est entrée dans les modes de vie, elle est intégrée au modes d'habiter et dans la conception des tissus urbains.

Les premières générations de maisons pavillonnaires peuvent être réunies sous le terme « néo-bretonnes ». Ces constructions sont une rupture radicale avec le bâti traditionnel breton, notamment sur le mode constructif. Le béton est le matériau principal. Il n'est pas apparent mais enduit le plus souvent en blanc, tranchant radicalement avec la palette chromatique des centralités. Ces maisons conservent comme seul rappel historique du granit autour des ouvertures ou, pour les sous-bassement, et de l'ardoise en couverture des toitures. Il existe différents modèles de maisons néo-bretonnes, mais très standardisés, composant des paysages urbains répétitifs à l'échelle régionale.



Figure 47. Exemple de maison néo-bretonne à Saint-Fiacre  
Source : Adeupa

Certaines constructions se font au coup par coup, au gré des opportunités foncières, mais nombre d'entre-elles sont construites dans le cadre d'une opération d'ensemble sous forme de lotissement.

Les lotissements sont régis par des règlements plus ou moins strictes. Dans certains, l'organisation est très structurée avec un découpage du parcellaire identique et des implantations similaires des maisons. Elles constituent un front bâti discontinu, avec un même recul par rapport à la rue. Les dispositions pour le stationnement se répètent d'une maison à l'autre, tout comme les dispositifs de clôtures en limites séparatives (haies, murets, ...). Cette organisation et ces règlements offrent une homogénéité du tissu urbain et permettent de limiter les covisibilités entre voisins, d'optimiser l'utilisation du foncier disponible.





*Figure 48. Maison de lotissement à Goudelin, rue de Cornouailles, limitant les covisibilités entre-elles en raison de leur implantation. L'implantation des constructions est identique avec le même recul depuis la rue. Les faîtages des toitures sont orientés tous dans le même sens.*

*Source : Adeupa*

Dans d'autres cas, à l'inverse, les principes d'aménagement des lotissements ou leurs règlements étaient moins strictes. Les tissus urbains constitués sont moins homogènes, l'utilisation du foncier moins optimisée. La largeur des voiries peut être par exemple surdimensionnée, les matériaux utilisés dans les espaces partagés ou publics peu variés, l'implantation des constructions sans réflexion d'ensemble.

*Figure 49 : Lotissement Jean Moulin à Plouha (1970)  
Maisons en lots libres*



La permissivité du règlement aboutit à un paysage assez hétéroclite, où seuls les toits à double pans apportent une attache paysagère.

Les voiries sont particulièrement larges, ce qui favorise la vitesse des voitures et consomme beaucoup d'espace.  
*Source Adeupa*

A noter que tous les lotissements ne sont pas constitués que de maisons pavillonnaires mais également d'ensembles de maisons mitoyennes deux par deux ou en bande. Les densités dans ces lotissements sont généralement plutôt élevées, s'approchant des exigences actuelles en la matière.



*Figure 50. Parc Bras à Châtelaudren-Plouagat (1982)- Maisons par paires.*

Ce lotissement propose essentiellement de la maison en lot libre mais aussi un petit îlot de dix maisons collées par paires, à l'architecture soignée. Il présente en son centre un petit espace public accessible uniquement par des cheminements doux.  
*Source : Adeupa*



Figure 51. Résidence du Mississippi à Châtelaudren-Plouagat (1967 - 1972)  
47 maisons, dont 34 collées par paires.



Le traitement de l'espace public est juste fonctionnel sans recherche d'esthétique. Il s'agit d'une opération typique de son époque, avec cependant une certaine recherche de densité.

Source : Adeupa

Figure 52. Cité Bel Air à Lanvollon (1967 - 1972)  
Maisons collées par paires



L'implantation des maisons près de la rue et leur architecture apportent une cohérence au lotissement. 20 logements font l'objet d'une réhabilitation par Côtes d'Armor Habitat en 2019, un exemple d'amélioration du bâti existant pour le faire perdurer.

Source : Adeupa

### Caractéristiques de l'habitat individuel des années 90 et 2000

Les projets urbains durant cette période se font dans la continuité des décennies précédentes. La maison individuelle demeure le modèle plébiscité tout comme les opérations d'ensemble sous forme de lotissements.

Dans certains cas, les expériences passées sont des inspirations à reproduire ou à améliorer. Certains projets urbains sont conçus en cherchant à rapprocher les habitants au plus près des bourgs et des services, à augmenter la densité des constructions, en optimisant leurs implantations pour limiter les besoins en foncier. Les espaces partagés ou publics sont traités avec plus de soin par des matériaux variés, des largeurs de voiries réduites, apaisées et adaptées à leur fonction de desserte locale et autorisant d'autres usages que la seule circulation des véhicules (piétons, vélos, espace d'agrément).



Figure 53.  
Exemple de  
lotissement à  
Plouvara avec  
des voiries  
volontairement  
étroites et une  
densité plutôt  
élevée des  
constructions

Source : Adeupa





Figure 54. Lotissement Rues Aristide Briand et René Cassin à Plélo (1995)

*Maisons en bande à proximité immédiate du bourg.* La disposition des différents volumes des constructions permet à chacune d'elle de profiter d'un petit coin de jardin à l'intimité préservée. Si un espace vert vient ponctuer l'ilot au nord, c'est surtout la proximité des services qui constitue l'atout premier de cette opération. Source : Adeupa



Figure 55. Parc Corn au Faouët (2012)

*4 maisons d'aménageur identiques et 5 maisons en lot libre.* Les haies sont plantées avec trois essences identiques d'une parcelle à l'autre, ce qui vient former une transition harmonieuse avec l'espace public. Des noues discrètes participent à la gestion des eaux pluviales. L'implantation des maisons d'aménageur renforce le dessin de la rue. Au global, un paysage urbain agréable, grâce aux lignes paysagères épurées mais cohérentes, et moins monotone que beaucoup de lotissements. Source : Adeupa.

A l'inverse, comme par le passé, certains projets urbains ne sont pas conçus selon une cohérence d'ensemble forte afin d'assurer le confort aux habitants et l'embellissement de la commune. Les documents d'urbanisme et les règlements des lotissements peuvent être considérés comme des contraintes qu'il est préférable de ne pas imposer aux aménageurs et aux propriétaires. Dans certains cas, cela peut générer des tissus urbains peu adaptés, avec des aménagements d'espaces publics minéralisés, des choix d'implantation de constructions augmentant les covisibilités, des matériaux de clôtures amenant peu d'homogénéité à l'ensemble.



Figure 56. Lotissement en cours de réalisation à Boqueho. La voirie n'est pas terminée, mais sera déterminante pour garantir une cohérence d'ensemble et une ambiance urbaine agréable. Les constructions sont implantées librement sans rapport avec la rue, les matériaux des clôtures ne sont pas homogénéisés. Source Adeupa.





Figure 57.  
Exemple d'une rue en lotissement à Pierneuf dont les dernières tranches sont en cours d'aménagement. Le traitement de l'espace public est très minéral, renforcé par des clôtures pleines.  
Source Adeupa

Certaines tendances récentes sont observables sur le territoire de Leff Armor communauté. De nouvelles formes d'architectures contemporaines apparaissent. Certaines d'entre-elles ne s'attachent plus à un style architectural ou à des particularités régionales et peuvent renforcer la banalisation des espaces urbanisés du territoire. Ces constructions recherchent avant tout la fonctionnalité et l'économie de moyens, sans s'attarder sur l'esthétique. Les volumes et la composition des façades sont simples. Il n'y a pas de variété des matériaux même en parement ou venant souligner les ouvertures. De plus en plus de constructions ont des toitures terrasses au lieu du modèle communément répandu à deux pans. Les enduits sont bien souvent blancs, un héritage sans doute des maisons néo-bretonnes, limitant les insertions paysagères efficientes en particulier sur les franges urbaines.

Ces formes urbaines très simplifiées et épurées sont peut-être révélatrices d'une évolution de l'attachement que portent les habitants à leur logement. Un ménage n'investit pas dans une maison pour s'y projeter obligatoirement toute sa vie. Le changement de logement au cours d'une vie est de plus en plus fréquent<sup>4</sup>. A cela s'ajoutent des coûts de construction, et d'acquisition du foncier en augmentation, limitant les possibilités de consacrer une partie des financements à la réalisation de constructions plus singulières.



Figure 58. Exemple de maison à Pierneuf, dont la forme choisie est la plus fonctionnelle possible : le cube.

Cette construction ne correspond à aucune particularité locale, à aucun style architecturale et se retrouve déjà sur tout territoire à l'échelle nationale.

Source : Adeupa.

D'autres bâtiments proposent de nouveaux matériaux de construction comme le bois.

<sup>4</sup> Cf. Diagnostic partie sur l'habitat du PLUIH





Figure 59. Exemple de maison en structure bois à Plouvara. Ce matériaux répond bien aux normes en matière d'isolation et il offre une nouvelle palette de couleurs autre que le blanc dans le paysage urbain.  
Source Adeupa.

Une autre tendance est la diminution de la taille des unités foncières dans le cadre des projets urbains. Un phénomène observé à l'échelle nationale, en raison notamment de la hausse des coûts du foncier, et d'un attrait moins important d'une partie des ménages de disposer de grands jardins à entretenir, privilégiant les petits extérieurs.

Des unités foncières, plus petites, rendent nécessaire une conception d'ensemble des tissus urbains pour optimiser l'utilisation du foncier disponible, offrir un cadre de vie agréable et une intimité suffisante aux habitants.

Le modèle de la maison pavillonnaire au milieu de sa parcelle est peut-être révolu. Ce modèle n'est pas problématique en soi en matière de cadre de vie proposé aux habitants. Quand les parcelles mesurent 1 000 m<sup>2</sup> ou plus, la distance entre deux constructions est suffisante pour garantir la quiétude de chacun. Cependant, il est très consommateur d'espaces agricoles naturels et forestiers. Dans le contexte de diminution du foncier disponible à l'urbanisation suivant la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN), il apparaît comme un enjeu de proposer des modèles

d'aménagement urbains plus économies en foncier, des formes urbaines plus denses.

A l'image de certains projets urbains déjà présents sur le territoire, il est souvent préférable de penser en amont l'implantation des constructions plutôt que de les autoriser au coup par coup. Selon l'environnement du projet, il est même nécessaire de grouper les constructions entre elles, afin de dégager des jardins d'un seul tenant et idéalement orientés par rapport à la course du soleil, comme c'est déjà le cas dans plusieurs projets du territoire.



Figure 60. Exemple de maisons en bande à Boqueho. Les pignons des maisons sont implantés quasiment à l'alignement de la rue (façade publique) et, à l'arrière des constructions, une façade plus intime donne sur un jardin exposé sud-ouest. Source : Adeupa.

### Les espaces urbanisés à dominante d'habitat collectif

L'habitat collectif est très peu présent sur le territoire. Il se concentrent dans les centres-villes et souvent de manière isolée au milieu des autres espaces urbanisés mixtes ou à dominante d'habitat individuel. A Châtelaudren-Plouagat, par exemple, ils se sont localisés le long de la rue



du Général Leclerc, de la rue de la Gare, ou autour de la place de la République.

Cette dispersion ne permet pas de décrire une forme urbaine ou un tissu urbain d'habitat collectif à Leff Armor communauté. Les rares exemples d'immeubles collectifs ne présentent pas d'architectures remarquables pour la plupart. Ils peuvent correspondre notamment à des opérations de logements sociaux ou des résidences séniors.



Figure 61. Immeuble collectif à Châtelaudren-Plouagat.

Source : Googlestreet

réunissant suffisamment de population pour disposer d'une école, de commerces, d'une église ou d'une chapelle, d'un calvaire, d'une fontaine. Les plus petits, quant à eux, sont formés de quelques maisons uniquement.

Historiquement, le bâti de ces « villages » s'est constitué autour de corps de fermes, de granges, d'étables, mais aussi de logements pour les ouvriers agricoles et certains artisans dont l'activité était directement attachée à l'agriculture : charrons, bourreliers, maréchaux-ferrants...<sup>5</sup>



Figure 62. Le village de Saint-Jacques en Tréméven. Il présente un bâti de belle qualité, formé entre les XVII et XIX<sup>e</sup> siècles.  
Source : Adeupa

## Les villages et hameaux

Le terme « villages » constituent une originalité bretonne correspondant, dans d'autres régions, aux hameaux ou écarts. Il s'agit d'espace urbanisé plus petit que le bourg principal de la commune mais, dans certains cas,

De nos jours, certains villages ont conservé leur structure urbaine historique comme à Saint-Jacques sur la commune de Tréméven, autour de son église remarquable. D'autres ont été remaniés avec des constructions contemporaines, s'implantant parfois en respectant le plan et l'architecture des lieux ou dans d'autres cas en déstructurant le paysage architectural d'origine.

<sup>5</sup> État initial de l'environnement du SCoT du Pays de Guingamp



Dans de rares cas, des hameaux contemporains se sont développés de manière isolée, à distance des centre-bourgs, s'implantant généralement à partir d'une construction historique isolée (ferme, chapelle, ...). Ces développements urbains correspondent à un modèle d'aménagement urbain aujourd'hui révolu. Ils sont en contradiction avec les objectifs de modération de consommation d'espace, aux nécessités d'adaptation aux changements climatiques, et de limitation des dépenses publiques. Les habitants de ces hameaux ne disposent d'aucun service, commerce ou équipement à proximité. Ils sont très dépendants de leur voiture pour tout type de déplacements. Des investissements publics en matière d'aménagements urbains sont parfois nécessaires pour sécuriser la voirie (trottoirs, dos-d'âne, éclairage public).



*Figure 63. Hameaux de Kergraos à Saint-Jean-Kerdaniel. Il est constitué d'une vingtaine de maisons pavillonnaires entre une ferme isolée et la chapelle Saint-Guignan. L'aménagement de la voirie est soigné pour cet espace urbain isolé.*  
Source : Adeupa

### Fermes isolées et habitat diffus

En dehors des villes, des bourgs et des villages, le territoire est constitué historiquement d'un réseau de fermes isolées de petites dimensions.



*Figure 64. Ensemble isolé à Plouvara au Tertre au Normand. Il est composé de bâtiments agricoles notamment en pierre et de plusieurs habitations.*  
Source : Adeupa

L'évolution récente des modèles agricoles amène à la dispersion de nombreux sièges d'exploitations, permettant des changements de destination pour les transformer en habitation. A l'inverse, d'autres sièges d'exploitations se maintiennent et ont parfois radicalement changé de taille se dotant de bâtiment industriels de plus grandes dimensions (hangars, étables, stabulations, silos, système de production d'énergie renouvelable). Les pratiques agraires et les bâtiments de ces exploitations sont de plus en plus grandes et modifient fortement les paysages agricoles.

Il n'est pas rare de trouver également plusieurs maisons d'habitations des exploitants, correspondant aux différentes générations cohabitant et travaillant dans la ferme. Par exemple, une maison d'habitation historique en pierre, une seconde datant des années 70, une troisième construite dans les années 2000, etc. Cette multiplication des constructions répond aux aspirations pour chaque génération d'agriculteurs de disposer de son propre logement, adapté aux mode de vie de son époque, et de ne plus cohabiter avec ses parents et ses grands-parents sous le même toit.



Cependant, l'espace agricole est dédié à la production de denrées alimentaires, et non pas à la multiplication des constructions à destination de l'habitat. Un logement de fonction agricole peut être vendu comme simple habitation, indépendamment d'une exploitation agricole. C'est pourquoi les chambres d'agriculture réglementent le nombre de logements de fonction par exploitation et les autorisent généralement selon des critères stricts de distance et de nécessités impérieuses au bon fonctionnement des exploitations.



*Figure 65. Exemple d'un élevage porcin à Tressignaux. Les bâtiments sont de grandes dimensions privilégiant les structures en béton et métalliques, avec des cuves et un bassin de gestion du lisier. Cette structure coopérative ne dispose pas de logements de fonction sur place. Source : Géoportail*

L'habitat diffus ou mitage, quant à lui, s'est fortement développé durant la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. De l'habitat individuel s'est implanté au milieu de parcelles agricoles sans rapport avec les activités qui s'y pratiquent. La recherche de lieux isolés, « à la campagne » sur de grandes unités foncières répond aux aspirations d'une partie de la population. Cependant la multiplication des constructions isolées génère une consommation d'espace importante, potentiellement de conflits d'usages

avec le monde agricole, des coûts élevés pour les finances publiques en matière de réseaux (voie d'accès, adduction d'eau, électricité, ligne téléphonique et internet, ...), et des modifications substantielles des paysages agricoles et naturels. Une prise de conscience est aujourd'hui très largement partagée au sein des collectivités et des populations pour encadrer très fortement les nouvelles constructions dans les espaces agricoles et naturels, qui sont par essence inconstructibles, à la différence des espaces urbanisés.



*Figure 66. Maison isolée à Saint-Péver, construction contemporaine au milieu de parcelles agricoles.  
Source : Adeupa*

## Les espaces urbanisés à dominante d'activités économiques

Les zones d'activités économiques (ZAE), qu'elles soient commerciales ou industrielles, se sont développées fortement dans les 25 dernières années à Leff Armor communauté. Elles occupent des surfaces importantes en périphéries des bourgs avec des constructions elles aussi de grandes dimensions, avec des architectures avant tout fonctionnelles liées aux nécessités de l'activité.



Ces formes urbaines, très récentes dans l'histoire de l'intercommunalité, marquent fortement les paysages, en particulier les entrées de ville. Ces architectures sont parfois décriées car elles se résument souvent à une succession de parallélépipèdes très simples sans recherche esthétique. Ces espaces sont avant tout fonctionnels. Leurs principes d'aménagement doivent fournir aux entreprises les conditions adéquates à leur fonctionnement et développement :

- Proposer des voiries larges, adaptées aux poids lourds, à des flux automobiles soutenus et implanter les ZAE à proximité des infrastructures de transports.
- Proposer une variété de tailles d'unités foncières afin de les proposer aux entreprises en fonction de leur activité et de leur stade de développement. Le territoire doit être capable de proposer de petites unités foncières comme de très grandes. Leur taille doit être adaptée et ajustée afin de faciliter l'implantation des bâtiments et les manœuvres des engins techniques.
- Mettre à l'écart des activités économiques incompatibles avec les autres fonctions urbaines comme l'habitat car elles peuvent générer des nuisances et des pollutions

Les ZAE peuvent être critiquées régulièrement pour leur manque de densité bâtie. Il était fréquent par le passé de vendre des fonciers surdimensionnés aux entreprises qui souhaitaient se constituer des réserves foncières afin d'anticiper leurs agrandissements. Les collectivités aménageaient les zones par un découpage d'unités foncières de grandes dimensions et souvent peu évolutives une fois les voiries réalisées.



*Figure 67.  
Zones d'activités économiques de la Fontaine à Lanvollon. Les constructions sont implantées au milieu de leur unité foncière, laissant de nombreux espaces enherbés.  
Source : Géoportail*

Le modèle d'aménagement des ZAE est aujourd'hui questionné, au même titre que les espaces urbanisés à dominante d'habitat. L'objectif est d'optimiser l'utilisation du foncier économique déjà urbanisé en priorité, en permettant la densification, le comblement de dents creuses, la division parcellaire. Il s'agit également de concevoir et d'aménager les futures ZAE, en ne reproduisant pas certaines pratiques du passé, peu économe en espace.

*Figure 68. Exemples de ZAE à Leff Armor communauté. Source : Adeupa*





Densité faible des constructions dans la ZAE de Kerbel à Châtelaudren-Plouagat



Activité économique dans le bourg de Lanrodec.



Activité économique isolée à Saint-Fiacre

Il est à noter que toutes les activités économiques ne sont pas à intégrer aux ZAE. Les établissements économiques ne générant pas de nuisances ou de pollutions, ne nécessitant pas d'aménagements spécifiques, doivent rester ou être implantés dans les espaces urbains mixtes afin de contribuer au dynamisme des centralités du territoire. Il s'agit tout particulièrement d'éviter le déplacement des activités commerciales ou de services des centralités vers au profits des ZAE.

## Les espaces urbanisés à dominante d'équipements

Les équipements occupent 6,4% des espaces urbanisés. Il n'existe pas de forme urbaine spécifique, elles sont très variées en fonction des usages et de leur localisation, au cœur d'un bourg ou à leurs périphéries immédiates (parc, cimetières, écoles, hôtel, ...). Ce sont des lieux de sociabilité essentiels au fonctionnement d'une commune, devant répondre aux besoins des habitants. C'est pourquoi il est impératif de concevoir et d'implanter les futurs projets urbains des communes à proximité immédiate de ces équipements. D'autres sont implantés de manière isolée en raison de leur activité. Il s'agit par exemple du circuit de rallycross de Kerlabo à Cohiniac, du parc zoologique et végétal de Trégomeur, du centre EPIDE.



Figure 69. Multi-accueil au cœur du bourg de Plerneuf en renouvellement urbain. Très bel exemple d'architecture contemporaine s'inspirant de la forme d'un pignon d'une maison traditionnelle bretonne mais en utilisant comme matériaux le béton et un parement de bois brûlé au sein même du bourg. Source : Adeupa

Figure 70. Exemples d'équipements à Leff Armor communauté. Source : Adeupa





Jeux pour enfants à Saint-Jean-Kerdaniel.  
Source ADEUPA



Terrains de jeux à Saint-Fiacre. Source  
ADEUPA



Terrain de rugby à Plouvara. Source  
ADEUPA



Maison médicale à Lanrodec. Source  
ADEUPA



Médiathèque à Plélo. Source ADEUPA



Parc urbain à Saint-Fiacre. Source ADEUPA

## Le traitement des franges urbaines

Dans le cadre du contexte de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les espaces urbanisés connaîtront un développement maximum à l'horizon 2050.

Les franges urbaines qui marquent la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, naturels et forestiers seront donc, à terme, définitivement fixés. L'un des enjeux du PLUi-H est de garantir des insertions et des transitions harmonieuses entre paysages urbains et paysages naturels, au fur et à mesure des projets d'aménagements en extension urbaine. Il s'agit principalement d'éviter des transitions paysagères trop abruptes.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi-H seront des outils très utiles pour la prise en compte des franges urbaines dans les aménagements futurs.



Figure 74. Exemple de frange urbaine à Plerneuf. Cette frange urbaine est visible depuis des points de vue lointains par la couleur blanche des constructions, l'absence d'un masque végétal, et la situation géographique de la commune implantée sur un point haut  
Source : Adeupa



# Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

## De quoi parle-t-on ?

La consommation ENAF correspond à la transformation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en espaces urbanisés.

La consommation ENAF s'apparente à la notion d'étalement urbain, mais dans une démarche plus exhaustive et plus détaillée. Cette consommation est mesurée sur l'ensemble d'un territoire afin d'observer les transformations d'ENAF de toutes dimensions, petites et grandes, à l'échelle parcellaire ou infra-parcellaire. A la différence de l'étalement urbain qui constate l'élargissement des secteurs urbanisés, des polarités urbaines, des enveloppes urbaines. Ces deux notions se croisent mais elles ne parlent pas exactement des mêmes phénomènes.

## L'espace, une ressource finie et non pas infinie

Un territoire est limité dans l'espace, avec un contour fixe et une surface finie, composée de quatre dominantes principales : agricole, naturelle, forestière et urbaine. La transformation d'ENAF en espaces urbanisés est donc limitée et ne peut se faire indéfiniment au même titre que l'utilisation des ressources en eau, en énergie, etc.

<sup>6</sup> Fascicule n°1 pour définir et observer la consommation ENAF et l'artificialisation des sols du ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

Chaque année entre 2011 et 2021, 24 000 hectares d'ENAF sont consommés en moyenne par an à l'échelle nationale pour créer de nouveaux espaces urbanisés<sup>6</sup>.

Ce constat d'une consommation excessive des ENAF n'est pas nouveau. Il correspond, depuis les années 50 – 60 – 70, à un modèle d'aménagement du territoire très consommateur d'espaces ENAF répondant à de nouveaux modes de vie et à une croissance démographique notable, en particulier la période du « baby-boom » entre 1945 et 1975.

Ce modèle s'est concrétisé en synthèse par :

- le développement d'importants quartiers résidentiels en périphérie des centralités historiques (maisons pavillonnaires isolées, maisons pavillonnaires en lotissements, grands ensembles d'immeubles collectifs, etc.) ;
- la création de zones d'activités économiques (ZAE) pour offrir les meilleures conditions au fonctionnement des entreprises et séparer certaines activités pouvant nuire aux autres fonctions urbaines des tissus urbains mixtes (pollutions sonores, olfactives, visuelles) ;
- L'adaptation des infrastructures de transport et des infrastructures de réseaux à ces nouveaux espaces urbains et aux nouveaux modes de vie (nouvelles routes, voies cyclables, réseau d'assainissement, adduction d'eau potable, lignes électriques, etc.)

Ce modèle d'aménagement peu économe peine à changer de paradigme et à s'adapter aux nouvelles dynamiques démographiques, aux nouveaux besoins des populations. La consommation d'ENAF perdure de nos jours



sans être corrélée avec les dynamiques démographiques ou la création d'emplois.

A LAC comme ailleurs, la transformation des ENAF en espaces urbanisés entraîne des conséquences néfastes pour l'équilibre du territoire, avec :

- des impacts irréversibles sur ses fonctionnalités écologiques (érosion de la biodiversité, augmentation des risques d'inondation par ruissellement, limitation du stockage de carbone, etc.).
  - Un cadre de vie des habitants pouvant être fortement altéré par l'augmentation des espaces urbanisés (housse des temps de déplacements et des dépenses énergétiques inhérentes, renforcement des périphéries urbaines et dévitalisation des centralités, paysages urbains et naturels déstructurés, diminution des potentiels de productions agricoles, etc.).
  - Un poids sur les finances publiques de la collectivité, en raison des investissements lourds d'aménagement, d'adaptation des réseaux et des coûts de gestion, d'entretien de ces nouveaux quartiers. Il est parfois impératif de remplir une ZAE pour en assurer l'équilibre financier, au risque d'y accepter tous types d'activités, et de permettre le déplacement d'activité existante depuis les centralités, fragilisant ces dernières.

Le territoire de LAC doit conserver ses caractéristiques rurales, qui en font son attractivité principale, en limitant au maximum la disparition de ses FNAF

**Une législation qui s'est adaptée à ce constat de consommation ENAF excessive**

Au regard de ce constat général, la législation a fortement évolué depuis l'année 2000 pour juguler cette disparition d'ENAF. 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 (13 décembre 2000) se focalisant sur l'étalement urbain. La réglementation en matière de maîtrise de la consommation foncière ENAF 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.

La loi Climat et Résilience a pour objectif l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette en 2050.

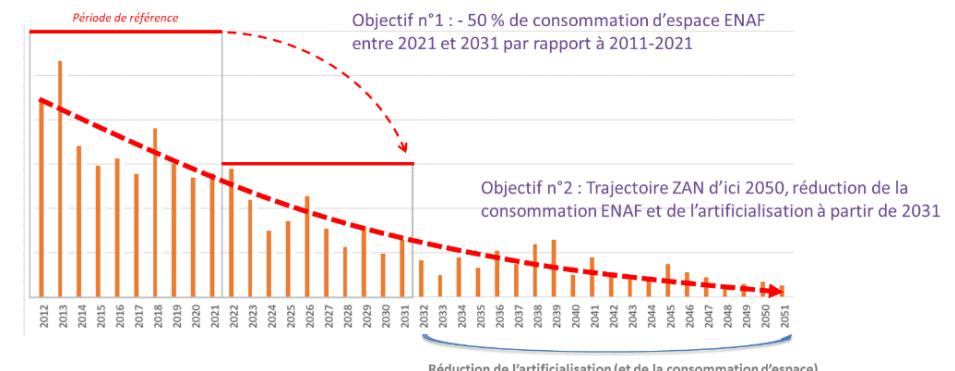


Figure 75. Schéma de principe de la trajectoire ZAN

L'atteinte de cet objectif se réalise par période de 10 ans :

- Une première période de référence entre 2011 et 2021, commune à l'ensemble des territoires nationaux, permettant de mesurer la consommation FNAF passée.



- Une première période de réduction de la consommation d'espace entre 2021 et 2031, d'au moins 50% par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021 ou selon les maximums autorisés par le SRADDET de la région Bretagne révisé en 2024. Le SRADDET est compatible avec les objectifs de la loi et ventile la consommation ENAF régionale par territoire de SCoT.
- Une seconde période pour poursuivre la réduction entre 2031 et 2041, sans fixer pour l'instant d'objectifs chiffrés.
- Une troisième et dernière période pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.

A noter que les objectifs maximum de consommation ENAF du SCoT du Pays de Guingamp en vigueur sont compatibles avec ceux du SRADDET révisé en 2024, avec une différence minime de 3 hectares en dépassement. Une mise en compatibilité du SCoT du Pays de Guingamp avec le SRADDET sera nécessaire suivant le calendrier de mise en œuvre de la trajectoire ZAN, mais les données de ce document cadre sont pertinentes pour le PLUi-H révisé afin de fixer les objectifs futurs de consommation ENAF sur sa durée de mise en œuvre.

Pour la première fois, la loi Climat et résilience fixe un cadre contraignant au territoire qui ne respecterait pas cette trajectoire ZAN par période de 10 ans. Si durant une décennie, le territoire de LAC consomme au-delà du cadre réglementaire fixé par le SCoT et le SRADDET, le territoire basculera en urbanisme limité. Cela signifie qu'aucun projet en extension urbaine ne pourra être autorisé avant la fin de la décennie et que les projets se feront exclusivement en renouvellement urbain sur des espaces déjà urbanisés.

## Que mesure-t-on ?

Cette partie du diagnostic du PLUi-H mesure donc les transformations observées sur le territoire de LAC entre 2011 et 2021, période de référence inscrite dans la loi Climat et Résilience du 21 août 2021.

Pour analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), Leff Armor communauté dispose de l'outil numérique MOS foncier (Mode d'Occupation du Sol) développé à l'échelle régionale, comme expliqué précédemment (cf. page 16 de ce chapitre sur les dynamiques urbaines).

Cet outil est la référence pour mesurer la consommation ENAF passée et future en Bretagne. C'est le même outil qui a été utilisé pour réviser le SRADDET de la région afin de le rendre compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience ou pour élaborer le SCoT du Pays de Guingamp.

A cette période 2011 - 2021, les travaux de révision de PLUi-H ont complété l'analyse de la consommation ENAF à partir des autorisations d'urbanisme effectives issues de la plateforme des droits des sols de Leff Armor communauté entre septembre 2021 et septembre 2024.

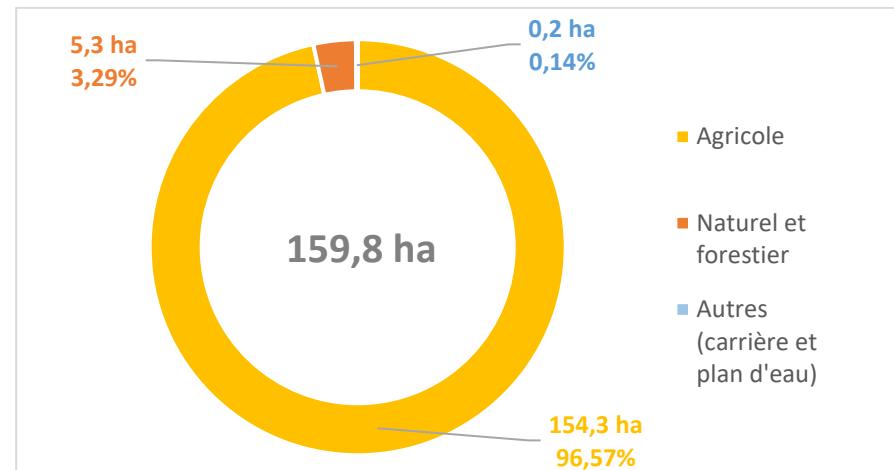
Il a été décidé de ne pas observer la consommation ENAF entre 2014 et 2024, représentant la période de 10 années précédant l'arrêt du projet de PLUi-H révisé, comme le stipule l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Ce choix a été opéré car l'outil MOS ne permet pas de fournir une donnée fiable de référence en 2014 et pour ne pas complexifier cette analyse de la consommation ENAF en superposant des périodes.

L'analyse de la consommation ENAF se fait au total sur une période plus longue entre 2011 et septembre 2024. Septembre 2024 est la date de référence pour l'arrêt du PLUi-H en matière de consommation foncière ENAF.

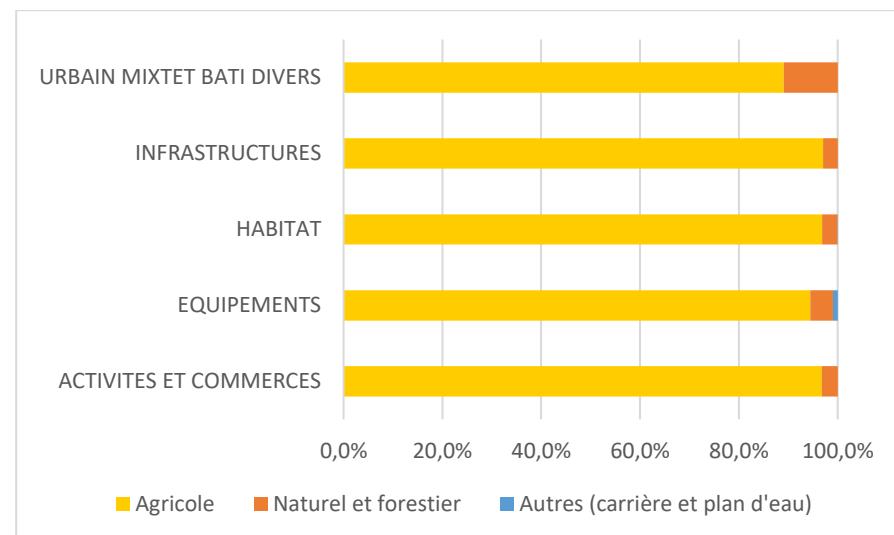


## La consommation ENAF entre 2011 et 2021

La comparaison des données d'occupation du sol entre 2011 et 2021 montre que 159,8 ha de terres agricoles, naturelles et forestières ont été consommées au profit de nouveaux espaces urbanisés, sous toutes ses formes (habitat, tissus urbains mixtes, économie et commerce hors agriculture, équipements et infrastructures), soit 15,98 ha par an en moyenne sur 10 ans. Ce sont principalement les terres agricoles qui sont impactées sur le territoire avec la disparition de 154,3 ha de terres agricoles, soit 96,6 % du total consommé. Les espaces naturels et forestiers sont impactés dans une proportion bien moindre avec 5,3 ha de consommés, soit 3,3 % du total consommé. Les autres secteurs, à savoir les carrières et les plans d'eau, ne sont quasiment pas impactés avec 0,2 ha de transformé, soit 0,1 % du total.



Figures 76 et 77. Catégorisation des ENAF consommés



La consommation d'ENAF est mesurée en quantifiant et en catégorisant la fonction des secteurs nouvellement urbanisés. Le MOS permet un suivi très détaillé des différents postes de consommation que l'on peut résumer à trois grands domaines :

- l'habitat et les tissus urbains mixtes
- les activités commerciales et économiques
- les équipements et les infrastructures.

L'analyse des postes de consommation foncière sur la période 2011-2021 montre clairement que le développement de l'habitat représente le moteur principal de la consommation d'ENAF à Leff Armor communauté (65 %), suivi par le développement des activités économiques (25 %), puis les équipements et infrastructures (10 %).

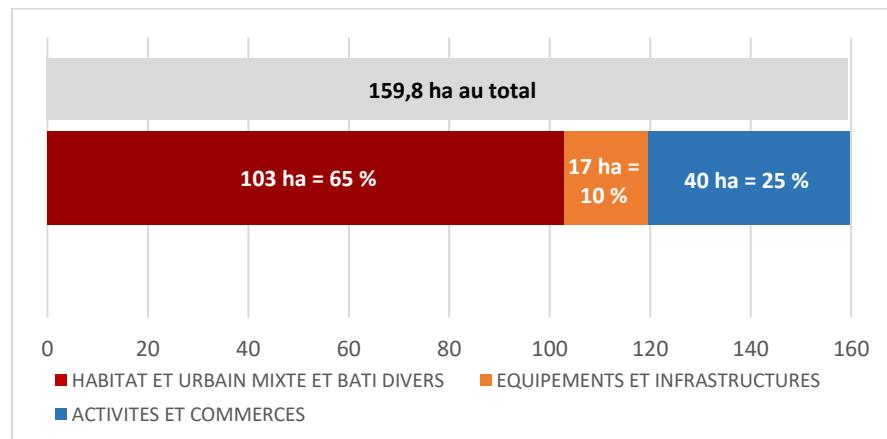


Figure 78. La consommation ENAF selon les postes principaux

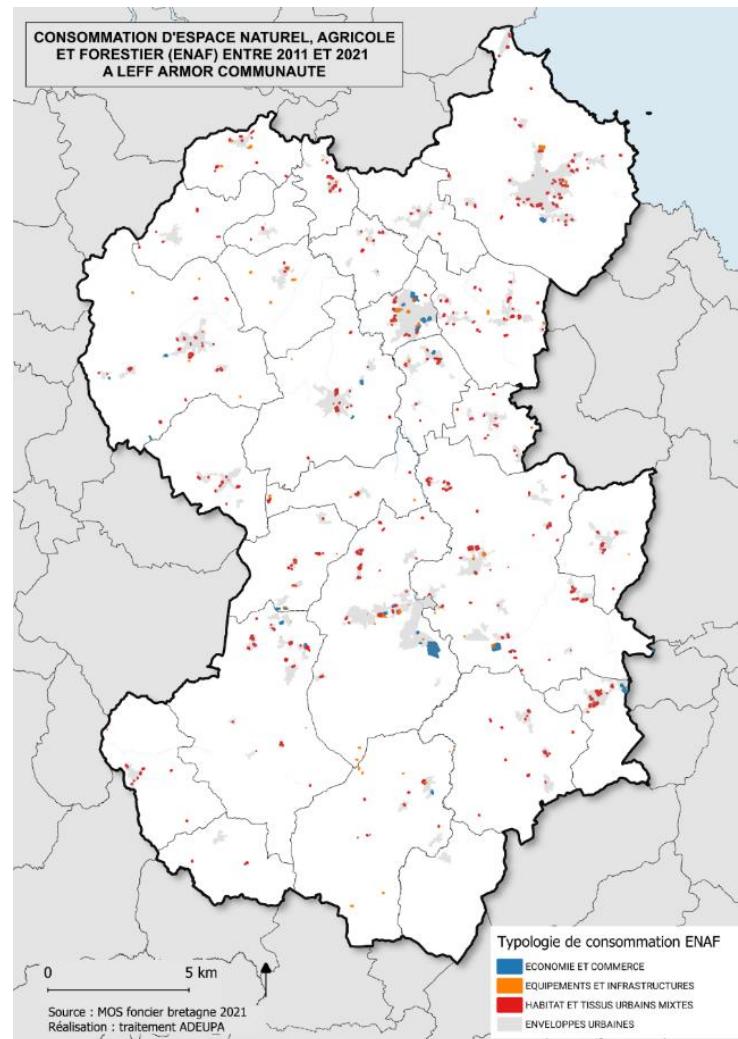


Figure 79. Localisation des consommations ENAF selon les postes principaux



## Consommation ENAF par l'habitat

La consommation d'ENAF sur le territoire est largement portée par le développement de l'habitat, qui a engendré la consommation de 103 ha sur la période 2011-2021, soit 65 % de la consommation totale observée sur le Pays de Brest.

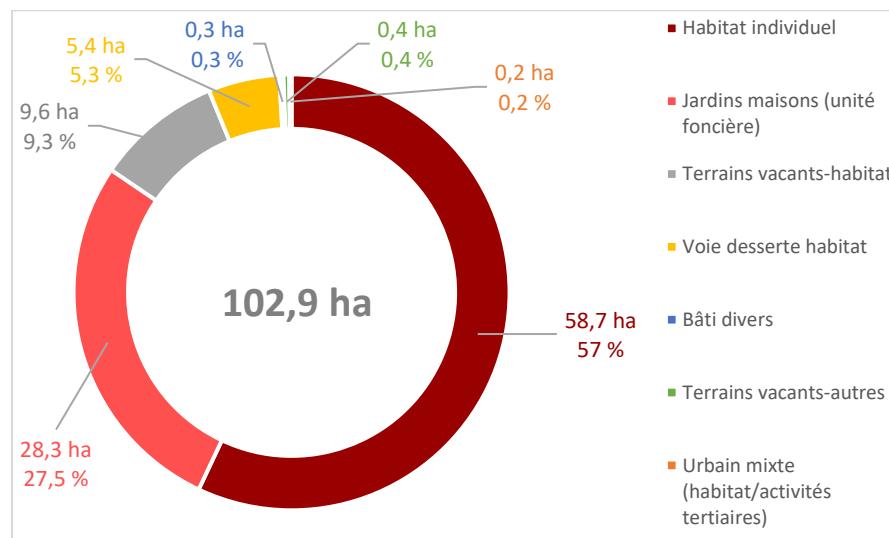


Figure 80. Détails de la consommation ENAF par l'habitat

A l'intérieur du poste habitat, l'analyse montre la grande importance de la maison individuelle dans la consommation d'espace de Leff Armor communauté. La poursuite du développement d'un modèle d'habitat pavillonnaire en extension d'urbanisation en est le principal motif, cette forme d'aménagement représentant plus de la moitié de la consommation foncière par l'habitat.

La localisation des consommations ENAF par des opérations d'habitat se concentre principalement au pourtour des enveloppes urbaines sur l'ensemble des communes. Certaines se distinguent par le nombre d'opérations, comme dans les pôles de Plouha, Lanvollon et Châtelaudren-Plouagat, ainsi que dans les communes relais des pôles comme Pléguien et Plélo. Il en est de même pour les communes implantées le long de RN12 comme Pléguien et Lanrodec.

A l'inverse, les communes au sud du territoire génèrent peu de consommation ENAF pour l'habitat.

Enfin, il est à noter que de nombreuses implantations d'habitat se font à distance des enveloppes urbaines, au cœur des ENAF, sur l'ensemble des communes. Cela peut se caractériser par de l'habitat isolé (mitage). Cela interroge sur le modèle d'aménagement des communes et les autorisations d'urbanisme octroyées. Ces pratiques de mitage ne sont normalement plus au goût du jour en matière d'aménagement. La stratégie est de concentrer les nouvelles constructions au sein des espaces déjà urbanisés, en renouvellement urbain, ou en extension immédiate des espaces urbanisés, afin de renforcer les centralités, d'optimiser leur fonctionnement, de limiter les dépenses publiques en matière de réseaux et d'éviter les nuisances sur les environnements naturels et agricoles, ou les paysages.

## Consommation ENAF par les activités économiques

Second poste de consommation foncière entre 2011 et 2021, le développement économique a engendré l'urbanisation de 40,1 ha, soit un quart de la consommation foncière totale de la période.



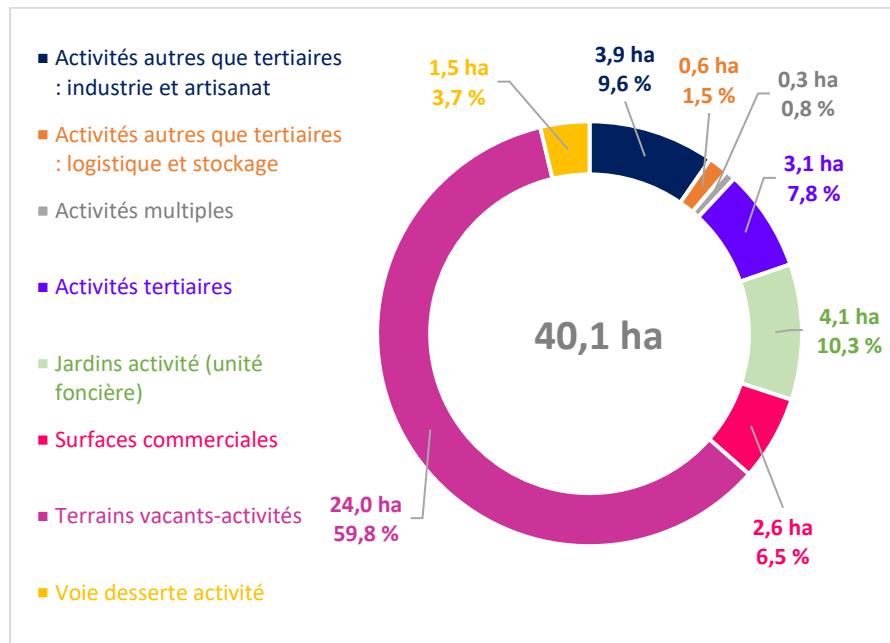


Figure 81. Détails de la consommation ENAF par l'économie et le commerce

Au regard de l'analyse du MOS 2021, au sein des espaces économiques, la disponibilité des terrains vacants représente la majeure partie des consommations d'ENAF (59,8 %). Avant 2021, Leff Armor communauté a aménagé plusieurs zones d'activités économiques, notamment le long de la RN12 sur 4 communes : Châtelaudren-Plouagat, Lanrodec, Plélo et Pléguien et également autour de la commune pôle de Lanvollon.

Ces terrains vacants sont comptabilisés comme étant de la consommation effective entre 2011 et 2021 car ils sont aménagés, avec une desserte de voirie, un découpage d'unités foncières, la desserte par les réseaux. Ces unités foncières sont disponibles à la vente afin d'accueillir des activités

économiques ou commerciales, permettant l'implantation de constructions, d'installations ou d'aménagement.

Depuis 2021, ces disponibilités foncières ont été cédées pour partie à des entreprises qui souhaitaient s'y planter. Ces implantations génèrent bien de la consommation ENAF pour la période 2011 - 2021 bien que certaines entreprises se soient implantées après 2021.

Par ailleurs, en dehors des terrains vacants, l'aménagement d'espaces verts (pouvant notamment être des jardins ou pelouses entourant les entreprises) dans ou à proximité immédiate des espaces d'activités représente 10 % de la consommation foncière liée au développement économique.

L'un des enjeux du PLUi-H révisé est d'optimiser en priorité le foncier déjà urbanisé au sein des zones d'activités économiques (ZAE), en écrivant des règles favorisant les extensions des constructions existantes, les divisions parcellaires ou le comblement des dents creuses. Dans les futures ZAE, dès leur conception, les aménagements doivent rechercher l'optimisation de l'utilisation du foncier, en encadrant l'implantation des constructions et des aménagements.

Le développement de l'industrie et de l'artisanat est le premier secteur économique à se distinguer, représentant 9,6 % de cette consommation ENAF. Ces consommations ENAF en dehors des centralités peuvent s'expliquer pour des activités qui nécessitent des infrastructures spécifiques et qui peuvent générer des nuisances aux autres fonctions urbaines.

Les activités tertiaires sont le deuxième secteur d'activité à se distinguer avec 7,8 % de la consommation ENAF. Ce type d'activité trouve



généralement plus facilement sa place au sein des tissus urbains mixtes, au plus près des secteurs résidentiels et des centralités, car la majeure partie des activités tertiaires ne génèrent pas de nuisances spécifiques aux autres fonctions urbaines (pollutions sonores, olfactives ou visuelles). Le PLUi-H pourrait préciser dans son règlement les destinations et les sous-destinations autorisées au sein des ZAE, afin de prioriser les activités industrielles, artisanales et logistiques.

Le développement des activités commerciales constitue le quatrième secteur spécifique en dehors des terrains vacants avec 6,5 % de la consommation ENAF.

Dans une moindre mesure, les activités de logistique et les espaces dédiés à la voirie représentent 1,5 % et 3,7 % de la consommation foncière ENAF liée aux activités économiques.

### Consommation ENAF par les équipements et les infrastructures

Les équipements, infrastructures constituent le plus petit poste de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021, avec 17 ha, représentant 10 % de la consommation totale de l'intercommunalité sur la période. Ce sont les équipements qui représentent la majeure partie de cette consommation avec 15,7 ha. Il s'agit d'implantations de cimetières (1 ha), d'équipements de santé (3,9 ha), d'équipements pour l'eau et l'assainissement (1,2 ha), d'équipements sportifs (1 ha), de campings (3,4 ha) et d'aménagement de parcs et jardins (5,1 ha).

### La consommation ENAF effective entre septembre 2021 et septembre 2024

Afin de disposer des données les plus récentes avant l'arrêt de la révision du PLUi-H, une analyse de l'ensemble des permis d'aménager et des permis de construire autorisés entre septembre 2021 et septembre 2024 a été réalisé.

La plateforme ADS se base sur les déclarations d'ouverture de chantier (DOC) et la connaissance terrain des instructeurs pour constater le caractère effectif (chantier démarré) ou non effectif avant septembre 2024 des autorisations d'urbanisme délivrées.

Ce travail de vérification a permis de préciser que 35 hectares de consommation ENAF entre septembre 2021 et septembre 2024 sont effectivement réalisés.

Ces 35 hectares déjà consommés de manière effective sont à soustraire au 116,5 hectares de consommation ENAF maximum octroyé par les comptes fonciers du SCoT du Pays de Guingamp en vigueur.



# L'artificialisation nette des sols entre 2011 et 2021

## Une réglementation mouvante

La loi du 20 juillet 2023 vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols. Elle complète la loi Climat et Résilience du 21 août 2021 qui a introduit la notion d'artificialisation dans les documents d'urbanisme et le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 qui établit une nomenclature pour évaluer et suivre l'artificialisation des sols dans les documents de planification urbaine.

Dans le code de l'urbanisme, ce sont les articles L.101-2-1 et R. 101-1 qui précisent la mesure de l'artificialisation nette des sols, dans le cadre des documents de planification.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la trajectoire ZAN, l'artificialisation est une notion à mesurer à partir de 2031. Avant 2031, les documents de planification doivent mesurer uniquement la consommation ENAF.

La PLUi-H révisé portera sur la période 2025 - 2035, à cheval sur cette année pivot 2031. L'artificialisation du territoire de Leff Armor communauté est analysée dans cette partie au regard des données disponibles à travers l'outil MOS Bretagne. Le futur outil d'analyse OCS-GE de l'IGN, n'est pas

pleinement disponible dans le cadre de cette révision. Il devra être pris en compte lors d'une prochaine évolution du PLUi-H de LAC.

## De quoi parle-t-on ?

### L'ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS

est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

L'**artificialisation** est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La **renaturation** d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

Les surfaces terrestres sont qualifiées comme artificialisées ou non artificialisées selon les catégories établies dans la nomenclature annexée à l'article R101-1 du code de l'urbanisme (voir tableau à la suite, applicable à partir de 2031)<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Fascicule n°1 pour définir et observer la consommation ENAF et l'artificialisation des sols du ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires



	CATEGORIE DE SURFACE	EXEMPLES (NON EXHAUSTIFS)
SURFACES ARTIFICIALISEES	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations)	Bâtiments (y compris ceux agricoles, informels, ...)
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles)	Parking goudronné, route goudronnée, ...
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux)	Voies ferrées, (rails et ballast), chemins, décharges, ...
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée.	Pelouse de jardin résidentiel, aux abords d'une infrastructure de transport, d'une industrie, d'une zone commerciale, de bureaux, ...
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon	Friches bâties, base chantier, constructions ou aménagements en cours
SURFACES NON ARTIFICIALISEES	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Plan d'eau, cours d'eau, canal, étang, lac, glacier, plage, carrière en exploitation
	7° Surfaces à usage de cultures, dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	Champ agricole, marais salant, ...
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole	Forêts, ...
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel	Prairies, tourbières, ...
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes	Parc ou jardin urbain boisé

## Les différences entre consommation et artificialisation

L'artificialisation est une notion proche de la consommation d'ENAF comme le montre le tableau à gauche.

Elle s'en distingue cependant de la consommation car elle mesure l'artificialisation des sols résultant des constructions ou aménagements liés aux activités agricoles, comme les hangars, les serres, etc.

L'artificialisation ne prend pas en compte, comme la consommation d'ENAF, les carrières et mines en exploitation, les parcs et jardins boisés, les éoliennes, et les panneaux photovoltaïques qui n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol et son potentiel agronomique.

## Des seuils pour la mesure de l'artificialisation nette

A la différence de la consommation ENAF, l'observation et la mesure de l'artificialisation se base sur des surfaces qualifiées à l'échelle de polygones, selon l'occupation effective observée (à savoir le croisement de la couverture et de l'usage), indépendamment des zonages des documents d'urbanisme comme du parcellaire cadastral ou des unités foncières des fichiers fonciers (cf. article R. 101-1 du code de l'urbanisme).

D'un point de vue technique, cela signifie que l'ensemble du territoire est découpé en polygones jointifs, et des seuils de détection des surfaces artificialisées et non artificialisées qui désignent la limite à partir de laquelle des objets sont en mesure d'être qualifiés.



Ces seuils sont les suivants :

- Des polygones supérieurs ou égaux à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les surfaces bâties (1<sup>°</sup> du tableau précédent).
- Des polygones supérieurs ou égaux à 2500 m<sup>2</sup> pour les autres catégories de surfaces (2<sup>°</sup> à 10<sup>°</sup> du tableau précédent).
- La qualification des infrastructures linéaires s'effectuera à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.
- La qualification des surfaces arborées s'effectuera dès lors qu'au moins 25 % de la surface d'un polygone est arborée (par projection de la canopée au sol). La couverture sera qualifiée d'arbustive et arborée.

A noter donc que la consommation ENAF via le MOS Bretagne se base quant à elle sur le parcellaire ou l'infra-parcellaire du cadastre et il n'existe aucun seuil pour en effectuer la mesure.

## Les données disponibles en matière d'artificialisation

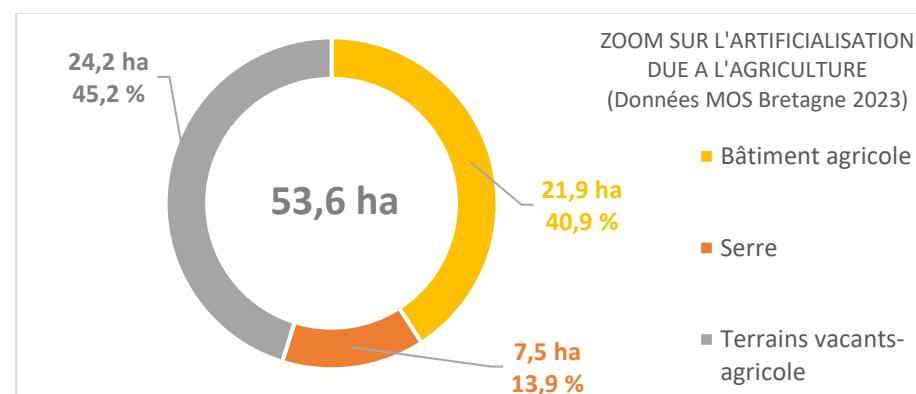
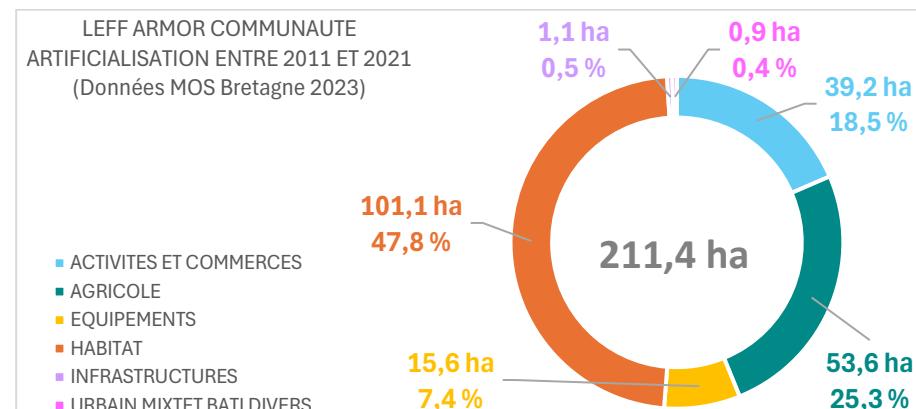
Entre 2011 et 2021, 211,4 ha d'ENAF ont été artificialisés sur le territoire de Leff Armor Communauté.

Ainsi, parallèlement à la consommation d'ENAF, 53,6 ha ont été artificialisés sur la période 2011-2021 par les constructions et les aménagements agricoles.

Les terrains vacants agricoles constituent le principal poste d'artificialisation (124,2 ha, représentant 45,2 %), suivis de près par les bâtiments agricoles tels que les hangars, bâtiments d'élevage, etc. (21,9 ha,

soit 40,9 %) et dans une moindre mesure par les serres (7,5 ha, soit 13,6 % du total).

De ce fait, l'écart entre la consommation foncière et l'artificialisation des sols sur la période 2011-2021, en dehors des aménagements agricoles, est très faible.



# La définition des enveloppes urbaines

Dans le PLUi-H de Leff Armor communauté (LAC), l'ensemble des enveloppes urbaines constitue un outil et une référence dans la construction des différentes pièces du document d'urbanisme.

**Dans le rapport de présentation**, elles sont essentielles pour analyser la consommation ENAF passée et calculer la consommation future, identifier les potentiels de densification et de mutation au sein des espaces urbanisés et expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. (Cf. article L151-4 du code de l'urbanisme).

**Dans le PADD**, la répartition des objectifs de logements se fait au regard des enveloppes urbaines en cohérence avec les prescriptions du SCoT du Pays de Guingamp. Dans le PLUi-H, 60 % de la production de logement se fera au sein des enveloppes urbaines (renouvellement urbain et extension urbaine) et 40 % en dehors (extension urbaine). (cf. objectifs du PADD et justification des choix)

**Dans les pièces réglementaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, elles sont utilisées comme base pour construire le règlement graphique (plan de zonage) et localiser précisément les OAP sectorielles en distinguant celles en renouvellement urbain de celles en extension urbaine.

Il n'existe pas de définition officielle des enveloppes urbaines. La définition propre au PLUi-H de LAC se base sur trois références :

- **Les critères définis par le SCoT du Pays de Guingamp** dans un souci de compatibilité entre les deux documents d'urbanisme. A noter que le SCoT en vigueur a été approuvé en juillet 2021, ne pouvant intégrer pleinement la loi Climat et résilience adoptée en août 2021. Il est donc nécessaire de compléter ou de préciser certains critères dans le PLUiH.
- **Certains critères du fascicule n°1 « définir et observer »** du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, afin de garantir et faciliter l'application de la loi Climat et Résilience, plus particulièrement la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- **Certains critères spécifiques au territoire de LAC** détaillés par la suite, en particulier pour fixer les limites extérieures des enveloppes urbaines que le SCoT du Pays de Guingamp ne précise pas, laissant ce niveau de précision aux documents d'urbanisme locaux.

La définition des enveloppes urbaines dans le PLUi-H de LAC est faite selon les étapes suivantes :

- **Étape n°1** : l'espace urbanisé, élément clé pour construire les enveloppes urbaines
- **Étape n°2** : analyser les critères du SCoT définissant les espaces urbanisés et les enveloppes urbaines
- **Étape n°3** : sélectionner les espaces urbanisés, à partir desquels les enveloppes urbaines sont construites
- **Etape n°4** : fixer le périmètre des enveloppes urbaines à l'échelle parcellaire



## Étape n°1 : l'espace urbanisé, élément clé pour construire les enveloppes urbaines

Selon le fascicule n°1 « définir et observer » du ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires pour la mise en œuvre du ZAN, les espaces urbanisés peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels comprenant les objets suivants et se distinguant clairement des ENAF :

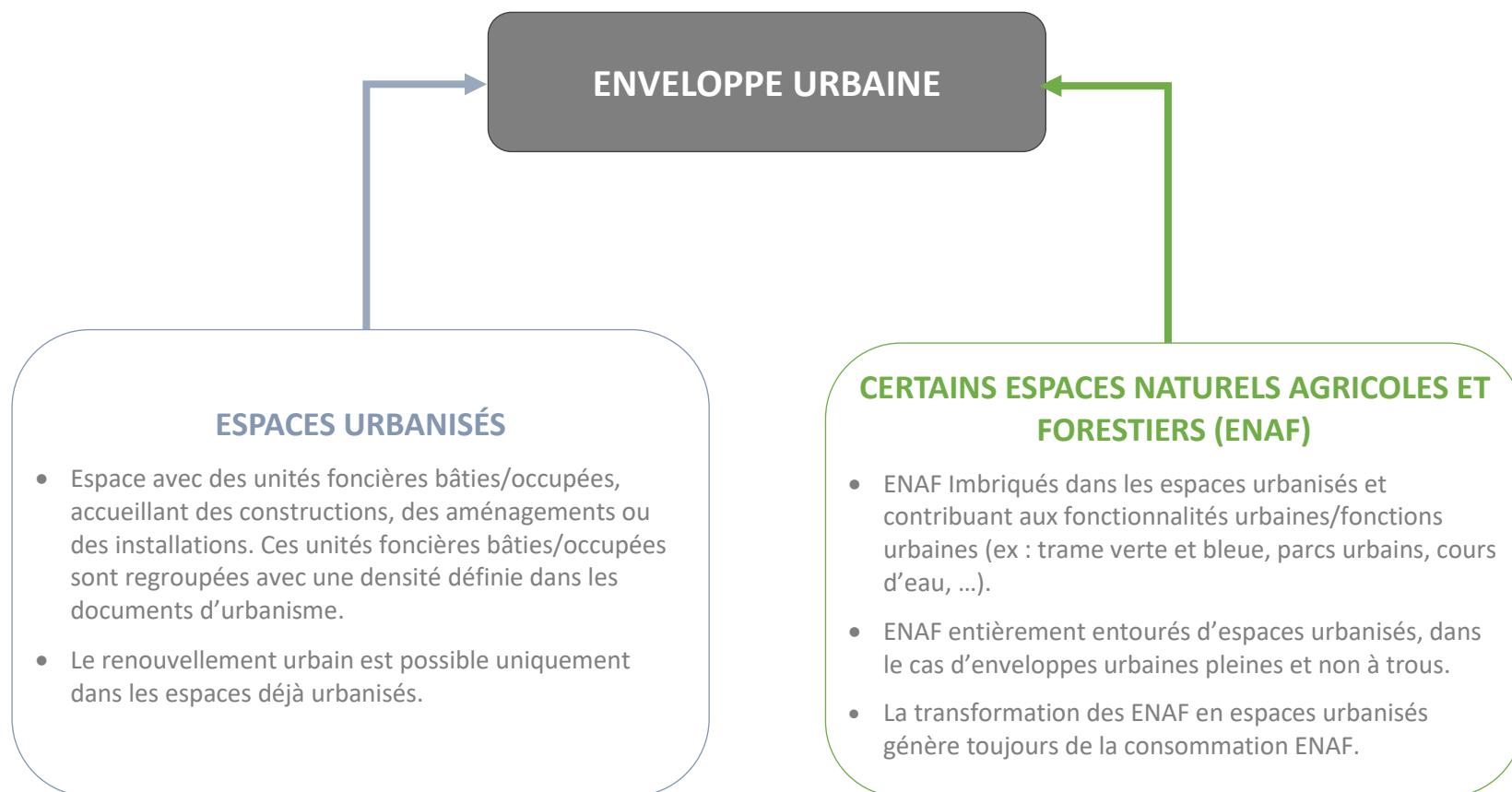
### OBJETS OU ÉLÉMENTS CONSTITUANT UN ESPACE URBANISÉ

- La quantité et la densité de l'urbanisation : aménagements, constructions, espaces attenants au bâti, etc.
- La continuité de l'urbanisation
- Structuration par des voies de circulation, des réseaux d'accès
- Les infrastructures : routières, ferroviaires, équipements publics, etc.
- Présence d'équipements ou de lieux collectifs publics ou privés
- Terrains entourés totalement ou partiellement d'espaces urbanisés : Dents creuses (et donc non ENAF)
- Les zones ou secteurs d'aménagement Opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du CU (ex : ZAC)

### OBJETS OU ÉLÉMENTS CONSTITUANT UN « ENAF »

- Tout ce qui n'est pas un espace urbanisé
- L'habitat illicite et cabanisation
- L'urbanisation diffuse ou mitage : Ce n'est pas un espace urbanisé, mais peut générer de la consommation ENAF.
- Les franges urbaines ou rurales
- Les espaces renaturés
- Les bâtiments agricoles
- Certaines installations de production et de transport d'énergies
- Les carrières et les mines
- Les espaces en eau





### ESPACES URBANISÉS

- Espace avec des unités foncières bâties/occupées, accueillant des constructions, des aménagements ou des installations. Ces unités foncières bâties/occupées sont regroupées avec une densité définie dans les documents d'urbanisme.
- Le renouvellement urbain est possible uniquement dans les espaces déjà urbanisés.

### CERTAINS ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

- ENAF Imbriqués dans les espaces urbanisés et contribuant aux fonctionnalités urbaines/fonctions urbaines (ex : trame verte et bleue, parcs urbains, cours d'eau, ...).
- ENAF entièrement entourés d'espaces urbanisés, dans le cas d'enveloppes urbaines pleines et non à trous.
- La transformation des ENAF en espaces urbanisés génère toujours de la consommation ENAF.



Il est donc important de comprendre que l'évolution d'une enveloppe urbaine se fait de deux manières :

- En **renouvellement urbain**, sur les espaces déjà urbanisés au sein des enveloppes urbaines. Le code de l'urbanisme, afin de prioriser le renouvellement urbain, demande au PLUi-H d'identifier les potentiels de densification et de mutation au sein des espaces urbanisés.
- En **extension urbaine**, transformant des ENAF en espaces urbanisés, qu'ils se trouvent au sein d'une enveloppe urbaine, imbriqués avec les espaces urbanisés, ou en dehors d'une enveloppe urbaine.

A noter que l'expression « espaces urbanisés » est utilisée dans les différents niveaux de la hiérarchie des documents d'urbanisme. Elle permet de donner de la cohérence entre les obligations du code de l'urbanisme, la doctrine nationale en matière de ZAN, les objectifs du SRADDET breton, les prescriptions du SCOT du Pays de Guingamp et le PLUi-H de Leff Armor communauté.

## Étape n°2 : Analyse des critères du SCoT définissant les espaces urbanisés et les enveloppes urbaines

A propos de la relation entre espaces urbanisés et enveloppes urbaines le Document d'Objectifs et d'Orientations du SCoT (DOO), précise les éléments suivants :

- « Les enveloppes urbaines correspondent à l'**espace urbanisé sans discontinuité**. »
- « Les documents d'urbanisme locaux délimitent dans l'ensemble des communes du territoire les enveloppes urbaines des villes, bourgs et villages. »
- Le DOO définit également des critères pour les **Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)** pour les communes littorales et les hameaux pour les communes non littorales.

Les espaces urbanisés se répartissent donc selon les catégories suivantes dans le SCoT :

- Les communes soumises à l'application de la « loi littoral » :
  - Les agglomérations
  - Les villages et villages « économiques »
  - Les secteurs déjà urbanisés (SDU)
- Les communes non soumises à l'application de la « loi littoral » :
  - Les villes et les bourgs (critères identiques que pour les agglomérations au sein des communes soumises à l'application de la « loi littoral », cf. 2.2.3 du DOO)
  - Les villages (critères identiques que pour les villages au sein des communes soumises à l'application de la « loi littoral », cf. 2.2.3 du DOO)
  - Les hameaux



## Synthèse des critères du SCoT par catégorie d'espaces urbanisés :

	HAMEAUX	SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS (SDU)	VILLAGES	AGGLOMÉRATIONS
CARACTÈRE URBANISÉ				
DENSITÉ	Minimum entre 15 et 20 logements	Au moins une vingtaine de constructions principales à usage d'habitation, densément groupées, implantées sans interruption dans le foncier bâti	Au moins 40 constructions à usage d'habitation, densément groupées <b>Pour les villages « économiques : 7 ha minimum couverts à 60 % par des constructions et des aménagements</b>	Espaces densément bâties
VOCATIONS, DESTINATIONS	Logements	Habitation	Habitation Activités économiques (Si + de 7 hectares)	Différentes composantes de l'agglomération (résidentiels, économiques, mixtes, équipements, etc.)
VOIRIE INFRASTRUCTURES	Structurés autour d'un réseau de voiries	Structurées autour de voies publiques	Structurées autour de voies publiques	Structurés autour de réseaux de voiries
RÉSEAUX	Desservies par des réseaux publics	Desservies par des réseaux d'eau, d'électricité et de collecte des déchets		
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE		Potentiel constructible inférieur à l'existant		
ÉQUIPEMENT ADMINISTRATIF				Au moins un équipement administratif (Mairie, équipement scolaire, ...)

Dans le SCoT, des précisions sont apportées également sur ce que doit contenir une enveloppe urbaine, à travers ce schéma illustratif et le texte associé :



Figure 81 : Schéma de délimitation des enveloppes urbaines du SCoT du pays de Guingamp

Les ENAF pouvant intégrer les enveloppes urbaines sont les suivants :

- « Prolonger les continuités naturelles jusqu'au cœur des espaces urbanisés. (Pages 16-17 du DOO) »
- « Les documents d'urbanisme locaux identifient à leur échelle et préservent par des dispositions réglementaires et graphiques une Trame Verte et Bleue au sein des bourgs, reliée avec la TVB



globale. Ces mesures permettent de mettre en place des « zones calmes » au cœur des espaces urbanisés ». (Pages 16-17 du DOO)

- « Des **coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés...)** peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation. » (Page 34 du DOO)
- Une prescription du SCoT précise par ailleurs qu'il faut « maintenir des coupures d'urbanisation entre les différents espaces urbanisés (centre-ville / centre-bourg et villages / hameaux) ». (Page 25 du DOO).

Les objectifs de ces prescriptions sont de favoriser une imbrication de certains ENAF au sein des espaces urbanisés pour préserver la biodiversité en milieu urbain et offrir aux habitants des espaces calmes et de respiration.

Il est à noter en effet que l'espace urbanisé doit trouver un équilibre entre densité des constructions et espace de nature en ville (jardins privés, parcs urbains, linéaires de cours d'eau, etc.). L'ensemble des ENAF au sein des enveloppes urbaines n'a donc pas vocation à devenir urbanisé, mais au contraire à être préservé.

## Synthèse du schéma de délimitation des enveloppes urbaines du SCoT :

ESPACES URBANISÉS INTEGRES A UNE ENVELOPPE URBAINE	ESPACES URBANISÉS HORS ENVELOPPE URBAINE	ENAF POUVANT INTEGRER UNE ENVELOPPE URBAINE	ENAF HORS ENVELOPPE URBAINE
<b>Espace urbanisé :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace bâti selon les catégories hameaux, SDU, villages et agglomérations</li> <li>+ réseau viaire</li> <li>- + espace public non bâti</li> </ul>	Urbanisation diffuse et Linéaire = espace bâti sans réseau viaire	<b>Espace naturel dans certaines conditions :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prolongation de la trame verte et bleue en espace urbain</li> <li>- Les continuités naturelles au cœur des espaces urbanisés</li> <li>- Cours d'eau / vallée</li> <li>- Des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...)</li> </ul>	L'ensemble des ENAF (par définition)
Infrastructures de transport entourées d'espace urbanisé en profondeur de part et d'autre de la voie	Espace urbanisé en secteur diffus = espace bâti + réseau viaire		Les coupures d'urbanisation



## Étape n°3 : sélectionner les espaces urbanisés générant des enveloppes urbaines

Le SCoT renvoie aux documents d'urbanisme locaux la localisation et la définition précise des espaces urbanisés à intégrer aux enveloppes urbaines. Dans un souci de compatibilité avec le SCoT, le PLUi-H reprend les critères du SCoT et les complète selon la méthode d'analyse suivante :

- Analyse n°1 – Localiser les continuités d'espaces urbanisés
- Analyse n°2 – Sélectionner les constructions densement groupées parmi les continuités d'espaces urbanisés

Au total, le PLUi-H révisé a identifié **85 enveloppes urbaines**, qu'il s'agisse de hameaux, de secteurs déjà urbanisés (SDU), de villages, d'agglomérations ou de zones d'activités économiques (ZAE).

### Analyse n°1 – localiser les continuités d'espaces urbanisés

Dans un premier temps, afin de localiser concrètement les espaces urbanisés « continus » ou « sans discontinuité », le PLUi-H a décidé que la **distance maximale entre deux constructions principales doit être inférieure à 50 mètres** pour constituer un espace urbanisé « continu ».

- Une analyse géomatique automatique a été réalisée à partir de la couche bâtie du cadastre. Autour de chaque bâti, un tampon de 25 mètres a été généré.
- La distance maximale entre deux constructions principales est donc de 50 mètres.
- Des distances plus courtes que 50 mètres peuvent être décidées, afin de s'adapter à des particularités locales comme la présence de coupures d'urbanisation nettes constituées par la trame verte et

bleue, des espaces de nature en ville (parcs et jardins publics), une topographie marquée (vallon, rupture de pente, falaise, ...).

- L'ensemble de ces tampons est ensuite fusionné pour identifier visuellement les premiers regroupements de constructions constituant des espaces urbanisés et les distinguer de constructions isolées.

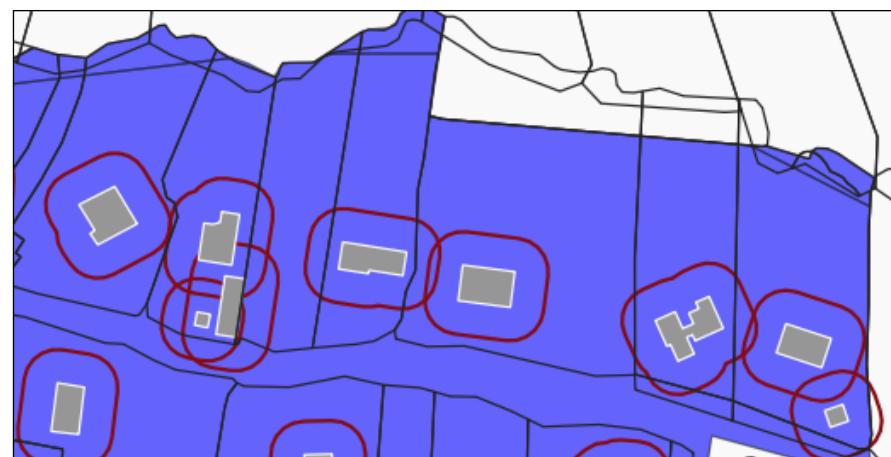


Figure 82 : Illustrations de l'analyse géomatique à partir de tampons

### Analyse n°2 – sélectionner les constructions densement groupées parmi les continuités d'espaces urbanisés

Dans un second temps, un contrôle visuel a été réalisé pour sélectionner les constructions densement groupées au regard des catégories d'espaces urbanisés du SCoT avec :

- Groupement avec au minimum 15 constructions à usage d'habitation : **hameaux** comprenant des unités foncières non bâties (dents creuses) ;



- Groupement avec au minimum 20 constructions à usage d'habitation : **hameaux** ne comprenant pas de dents creuses ;
- Groupement avec au moins une vingtaine de constructions pour les **Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)**, spécifique à la commune littorale de Plouha ;
- Groupement avec au minimum 40 constructions à usage d'habitation : **villages**, spécifique à la commune littorale de Plouha ;
- Groupement avec au minimum 7 hectares à usage d'activités économiques : **village « économique »** ;
- Espace urbanisé densément bâti, sans seuil minimum de constructions, mais réunissant différentes fonctions urbaines (résidentielles, économiques, mixtes, équipements, etc.) et au moins un équipement structurant (mairie, équipement scolaire, etc.) : **agglomérations** (bourgs, villes).

#### AGGLOMERATIONS IDENTIFIEES DANS LE PLUIH DE LEFF ARMOR COMMUNAUTE

Pour l'ensemble des communes de LAC, les villes et les bourgs sont identifiés. Il s'agit d'espaces densément bâties, sans seuil minimum de constructions, structurés autour de réseaux de voiries, intégrant différentes fonctions urbaines (secteurs résidentiels, économiques, mixtes, équipements...) et au moins un équipement administratif (mairie, mairie annexe, équipement scolaire par exemple).

Les 27 communes du territoire disposent donc d'un espace urbanisé d'agglomération à l'endroit de son centre-ville ou de son centre-bourg.

#### VILLAGES IDENTIFIES DANS LE PLUIH DE LEFF ARMOR COMMUNAUTE AU TITRE DE LA « LOI LITTORAL »

A l'échelle du PLUi-H de LAC, Plouha est la seule commune littorale.

Le seul village identifié est **Bréhec**. Il a vocation à accueillir uniquement du renouvellement urbain par densification ou mutation des espaces urbanisés existants.



Figure 83 : Port de Bréhec (Capture d'écran Ouest France)

Un seul village à vocation économique est également identifié. Il s'agit de la **zone du Grand Etang** conformément aux dispositions du SCoT.



## **SECTEURS DEJA URBANISES (SDU) IDENTIFIES DANS LE PLUIH DE LEFF ARMOR COMMUNAUTE AU TITRE DE LA « LOI LITTORAL »**

A l'échelle du PLUi-H de LAC, Plouha est la seule commune littorale. Les secteurs déjà urbanisés identifiés sont au nombre de quatre : **Saint-Laurent, Le Dernier Sou, Le Turion / Kerrault, et Saint-Yves.**

Il est précisé dans les prescriptions du SCoT du Pays de Guingamp, à la page 36 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) que :

Ces secteurs déjà urbanisés peuvent accueillir, uniquement en dehors des espaces proches du rivage et au sein de l'enveloppe urbaine, de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.

Les nouvelles constructions et installations devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné.

## **LES HAMEAUX IDENTIFIES DANS LE PLUIH DE LEFF ARMOR COMMUNAUTE DANS LES COMMUNES NON LITTORALES**

Les hameaux peuvent être définis comme des regroupements d'habitations localisés au sein des espaces agricoles et naturels. Présentant un caractère urbanisé, ces secteurs peuvent eux aussi générer une enveloppe urbaine.

Le PLUi-H a choisi de retenir les hameaux contenant un minimum de 15 logements uniquement lorsqu'ils présentent des dents creuses (voir Identification des potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis). Sinon, le minimum requis est de 20 logements au même titre que les SDU.

Les hameaux qui ne respectent pas ces critères sont classés en zone agricole ou naturelle.

Au total, le PLUi-H révisé comprend 42 hameaux répartis sur l'ensemble des 27 communes de l'intercommunalité.

Ce nombre relativement élevé de hameaux s'explique par le caractère rural affirmé du territoire de Leff Armor Communauté, composé d'un maillage dense de bourgs, villages et hameaux implantés dans un paysage majoritairement agricole et bocager. Dans de nombreuses communes, les formes d'habitat se sont historiquement développées de manière dispersée, avec la présence de nombreux petits noyaux bâties en dehors des centres-bourgs.

Par ailleurs, de nombreux secteurs répondent aux critères définis par le SCoT, qui fixe un seuil minimal de 15 à 20 logements pour l'identification d'un hameau susceptible de générer une enveloppe urbaine. Le PLUi-H s'est inscrit dans cette logique en retenant les hameaux les plus significatifs sur le plan de la structuration du territoire, dès lors qu'ils répondent à ces critères de taille et présentent un potentiel de densification. Pour rappel, aucune extension des hameaux n'est autorisée dans le PLUi-H. Seul le potentiel de densification interne, identifié sous forme de dents creuses ou de fonds de jardins (voir Atlas des capacités de densification), peut être mobilisé.

## **A L'INVERSE, LES ESPACES URBANISES NON-CONSERVES SONT LES SUIVANTS :**

- Les groupements de constructions inférieurs à 15 constructions principales destinées à l'usage d'habitat ou destinées à d'autres usages ;
- L'urbanisation diffuse (mitage, construction isolée) ;



- L'urbanisation linéaire : « urbanisation qui s'étend sans structuration particulière ni densité significative le long d'une voie ».



Figure 84 :  
Illustrations  
d'urbanisation  
linéaire non  
conservées

- Faire que l'enveloppe urbaine corresponde bien à de l'espace urbanisé.
- Ne pas intégrer dans l'enveloppe urbaine des ENAF qui ne correspondent pas aux prescriptions du SCOT.
- Ne pas intégrer des ENAF qui caractériseraient une erreur d'interprétation ou de la consommation d'espace non maîtrisée par la collectivité au regard des objectifs et du calendrier de la loi Climat et Résilience.
- Garantir une équité de traitement dans cette délimitation entre les communes et entre chaque unité foncière.

#### Cas particuliers :

- Au-delà des prescriptions du SCoT, le PLUi-H fixe le pourtour des enveloppes urbaines des SDU et des hameaux selon une distance de plus ou moins 10 mètres des constructions principales afin de limiter les potentiels de densification et de mutation vers l'extérieur des enveloppes urbaines et à terme, de limiter les droits à construire dans le règlement graphique. Ce n'est pas dans ces secteurs que le PLUi-H souhaite développer ses projets urbains.
- Dans les cas d'unité foncière contenant à la fois des espaces urbanisés et de l'ENAF, la limite de l'enveloppe urbaine n'est pas positionnée sur une limite cadastrale, mais soit sur un ENAF identifié par le MOS Bretagne, soit à une distance de plus ou moins 10 mètres de la construction principale.
- Une seule enveloppe « à trou » existe dans la zone d'activités économiques Kerabel / Fournello au sud de Châtelaudren-Plouagat pour retirer de l'enveloppe urbaine une zone humide.

## Etape n°4 : Fixer le périmètre des enveloppes urbaines à l'échelle parcellaire

Une fois les secteurs urbanisés localisés sur le territoire du LAC, il faut en déterminer précisément le pourtour des enveloppes urbaines. La limite extérieure des enveloppes urbaines est placée idéalement sur les limites des unités foncières ou parcellaire.

Un croisement avec l'outil MOS Bretagne a été effectué pour sortir le maximum d'ENAF au pourtour des enveloppes urbaines, afin de faciliter le suivi de la consommation ENAF durant la mise en œuvre du PLUi-H. Les objectifs sont les suivants :



- Certains ENAF sont intégrés au sein des enveloppes urbaines pour prendre en compte les autorisations d'urbanisme déjà délivrées (cf. détails dans la partie précédente sur la consommation ENAF).
- Certains ENAF sont intégrés au sein des enveloppes urbaines pour anticiper le développement de secteurs à urbaniser identifiés dans le règlement graphique. Ces secteurs en extension urbaine peuvent relier deux secteurs déjà urbanisés, comme au nord du bourg de Lanrodec.
- Certains ENAF sont intégrés au sein des enveloppes urbaines pour faciliter leur dessin, car très imbriqués avec les espaces urbanisés alentours. Ces ENAF ne sont pas identifiés pour l'instant comme des secteurs de projets par la collectivité. Leur transformation en espaces urbanisés générera de la consommation d'espace ENAF durant la mise en œuvre du PLUi-H.

### Tableau de synthèse des critères de définition des enveloppes urbaines dans le PLUi-H révisé

92 enveloppes urbaines	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 27 agglomérations</li> <li>• 1 village en commune littorale</li> <li>• 1 village économique en commune littorale</li> <li>• 4 SDU en commune littorale</li> <li>• 42 hameaux en dehors des communes littorales</li> </ul>	

### Tableau de synthèse des critères de définition des espaces urbanisés dans le PLUi-H révisé

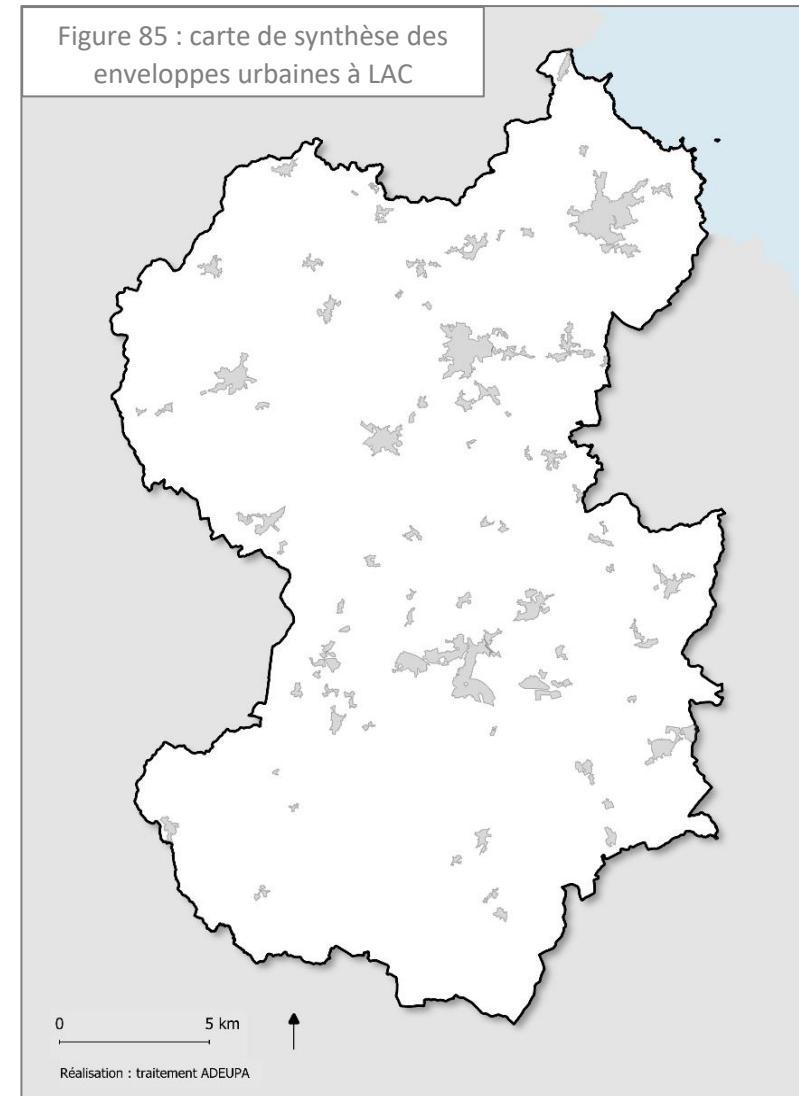
ESPACES URBANISES AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE	
CARACTERE URBANISE	<p><b>Pour toutes les communes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace urbanisé avec bâti, réseau viaire et espace public non bâti</li> </ul>
DENSITÉ	<p><b>Pour toutes les communes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions densément groupées, espaces densément bâties</li> </ul> <p><b>Communes littorales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regroupement d'au moins une vingtaine de constructions à usage d'habitations</li> </ul> <p><b>Autres communes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regroupement d'au moins de 15 logements</li> </ul>
CONTINUITÉ	<p><b>Pour toutes les communes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace urbanisé sans discontinuité</li> <li>- Moins de 50 mètres de distance entre deux constructions</li> </ul> <p><b>Communes littorales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>SDU</b> : implantées sans interruption dans le foncier bâti</li> </ul>
VOCATIONS, DESTINATIONS	<p><b>Hameaux</b> : Logements</p> <p><b>SDU</b> : habitation</p> <p><b>Villages</b> : habitation et activités économiques (Si + de 7 hectares)</p> <p><b>Agglomération</b> : différentes composantes de l'agglomération (résidentielles, économiques, mixtes, équipements, etc.)</p>
VOIRIE	<p><b>Pour toutes les communes et toutes les catégories d'espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Structurés autour d'un réseau de voiries publiques</li> </ul>



<b>INFRASTRUCTURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infrastructure de transport entourée d'espace urbanisé en profondeur de part et d'autre de la voie</li> </ul>
<b>RÉSEAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservies par des réseaux publics (d'eau, d'électricité et de collecte des déchets)</li> </ul>
<b>POTENTIEL CONSTRUCTIBLE</b>	<p><b>Communes littorales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>SDU</b> : Potentiel constructible inférieur à l'existant</li> </ul>
<b>EQUIPEMENT ADMINISTRATIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins un équipement administratif (Mairie, équipement scolaire par exemple)</li> </ul>
<b>ENAF INTEGRES AUX ENVELOPPES URBAINES</b>	
<b>ENAF INTEGRES AUX ENVELOPPES URBAINES</b>	<p><b>Espace naturel :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prolongation de la trame verte et bleue en espace urbain</li> <li>- Cours d'eau</li> <li>- Vallée</li> <li>- Parc urbain</li> </ul>

## Carte de synthèse des enveloppes urbaines dans le PLUi-H révisé

Figure 85 : carte de synthèse des enveloppes urbaines à LAC



63



## Cas particulier de l'enveloppe urbaine de Saint-Guignan à Saint-Jean-Kerdaniel

Saint-Jean-Kerdaniel est une commune multipolarisée comptant trois pôles historiques d'urbanisation : le bourg, Saint-Guignan et La Villeneuve. Conformément au SCoT du Pays de Guingamp, les enveloppes urbaines des bourgs (et agglomérations et villages en loi Littoral) sont les seules autorisées à connaître une extension de l'urbanisation.

Pour la commune de Saint-Jean-Kerdaniel, les élus ont choisi de localiser l'enveloppe urbaine qualifiée de « bourg » à **Saint-Guignan**, et non au bourg historique de la commune.

Cette décision repose sur plusieurs facteurs :

- Caractéristiques morphologiques et fonctionnelles de Saint-Guignan : avec 49 résidences principales, une structuration autour d'une place publique, la présence d'un marché hebdomadaire, d'une chapelle, et des cheminements sécurisés récemment aménagés, Saint-Guignan répond aux critères définissant une agglomération structurée. Elle est en outre signalée comme telle par des panneaux d'entrée et sortie.
- Fonction de centralité : Saint-Guignan exerce des fonctions de centralité similaires, voire supérieures, à celles du bourg : desserte en transport, équipement culturel, attractivité résidentielle, marché hebdomadaire. La commune y développe en outre une stratégie de liaison douce vers la ZA de Coat et la D712 (à 2 km), renforçant encore son rôle structurant.

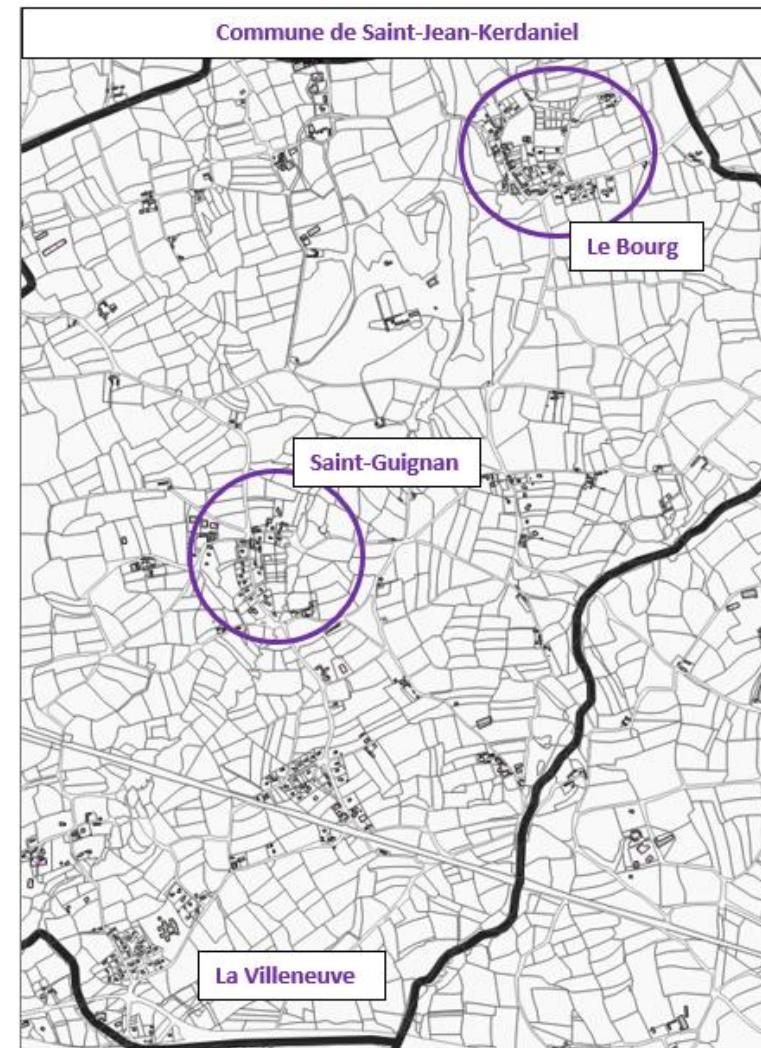
- Stratégie communale de recentrage de l'urbanisation : la commune souhaite maîtriser son développement et éviter l'éparpillement. Elle choisit donc de concentrer l'urbanisation à Saint-Guignan, seul secteur où la dynamique de construction récente est avérée. À l'inverse, le bourg, situé à proximité du château de Kerdaniel et de ses jardins représentant environ 50 hectares à préserver de l'urbanisation et de plateaux agricoles à protéger, est moins propice au développement urbain.
- Cohérence avec les critères d'éligibilité d'un hameau à une enveloppe urbaine : Saint-Guignan remplit pleinement les critères énoncés par le PLUi-H pour justifier une enveloppe urbaine (au moins 20 logements, continuité bâtie, desserte, structuration via voiries).
- Un faible potentiel de densification au sein de la commune justifiant un besoin en extension maîtrisé à Saint-Guignan : l'analyse des capacités de densification (cf. atlas des capacités de densification) met en évidence que Saint-Jean-Kerdaniel dispose de peu d'unités foncières non bâties (dents creuses) mobilisables à court terme pour accueillir de nouveaux habitants. Ce constat renforce la nécessité d'identifier un secteur apte à accueillir des projets d'habitat à court et moyen terme. Or, les élus affirment la volonté de préserver la qualité paysagère et patrimoniale du bourg, notamment autour des plateaux agricoles et du site du château, éléments sensibles du point de vue environnemental et culturel. L'extension de l'urbanisation du bourg n'est donc pas souhaitée par les élus locaux. La commune doit répondre à des besoins réels d'accueil de population. Dans ce contexte, et en l'absence de réserves foncières suffisantes en densification, la

64



concentration du développement à Saint-Guignan constitue le seul levier pertinent pour répondre aux besoins en logements, tout en garantissant un développement de l'urbanisation maîtrisé et fonctionnel à Saint-Jean-Kerdaniel.

Ainsi, bien que ne portant pas le statut administratif de chef-lieu, Saint-Guignan est identifié comme la polarité principale de développement à Saint-Jean-Kerdaniel dans le cadre du PLUi-H.



# Analyse des capacités de densification et de mutation des tissus urbains

Dans un contexte de raréfaction du foncier en extension urbaine selon l'application de la trajectoire ZAN et face aux enjeux environnementaux liés à la préservation des espaces agricoles et naturels, l'identification des secteurs potentiellement densifiables ou mutables s'avère indispensable pour optimiser l'utilisation du foncier.

La densification des espaces bâtis, inscrite dans le projet global d'aménagement du PLUi-H, joue un rôle crucial pour limiter l'étalement urbain, renforcer le dynamisme des centralités et répondre aux besoins en logements du territoire.

## La mutation des espaces bâtis

La mutation des espaces bâtis correspond aux constructions ou aux espaces existants vacants ou en friche et aux changements de destinations observés en particulier dans le renouvellement du parc de logements.

Ces points sont analysés dans la partie habitat du diagnostic et font l'objet d'objectifs précis dans le PADD et d'explications sur la méthode de calcul dans la justification des choix sur les objectifs de production de logements.

## La densification et l'optimisation des espaces bâtis

Dans le cadre de l'identification de ces potentiels de densification, plusieurs catégories d'espaces sont distinguées :

- Les unités foncières non bâties (« dents creuses »)
- Les divisions parcellaires (« fonds de jardins »)

Ces potentiels de densification se localisent dans l'ensemble de espaces urbanisés des enveloppes urbaines, que ce soient des tissus urbains mixtes, à dominante résidentielle ou à dominante économique.

### Les dents creuses ou unités foncières non bâties

De manière générale, une dent creuse ou unité foncière non bâtie est une unité foncière n'accueillant aucune construction, installation, ou aménagement.

Cette unité foncière est implantée au sein d'un espace urbanisé organisé, avec des unités foncières limitrophes aux dimensions et dispositions similaires. Il n'existe pas de taille minimale ou maximale, sa dimension doit correspondre aux dimensions des unités foncières environnantes.

Les limites de cette unité foncière sont limitrophes d'au moins 2 unités foncières bâties/occupées, accueillant une construction, une installation, ou un aménagement.

L'occupation du sol de cette unité foncière ne peut être de l'espace naturel, agricole et forestier (ENAF). La mobilisation de cette unité foncière pour la réalisation d'un projet urbain participe au renouvellement urbain et ne peut pas générer de consommation ENAF.





Figure 86 : Exemple de secteur identifié comme "dent creuse" en violet

Dans le PLUi-H de Leff Armor communauté, les dents creuses ou unités foncières non bâties au sein de tissus urbains constitués concernent des parcelles qui répondent aux critères suivants :

- **Localisation** : être située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur un espace déjà urbanisé.
- **Environnement bâti** : être entourée d'au moins deux constructions existantes.
- **Critères de faisabilité ou de mobilisation** :

- **Surface** : Disposer d'une surface suffisante pour implanter une nouvelle construction au regard des constructions environnantes sans créer de trop fortes covisibilités.
- **Accès** : avoir un accès existant ou la possibilité d'en créer un.
- **Topographie** : la topographie du site doit permettre la construction.
- **Contraintes environnementales** : l'unité foncière ne doit pas être soumise à des contraintes environnementales défavorables telles que les zones humides ou les boisements.

Il est à noter que de nombreux secteurs identifiés comme des « grosses dents creuses » par les élus, supérieures à 2 500 m<sup>2</sup>, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), même s'ils sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Quand ces secteur d'OAP ne sont pas positionnés sur des ENAF au sein des enveloppes urbaines, elles participent pleinement au potentiel de renouvellement urbain en densification. Il s'agit d'une OAP sectorielle en renouvellement urbain, ou d'une OAP thématique « Densification ». Pour éviter des doublons dans les comptes fonciers du PLUi-H révisé et pour définir un potentiel de renouvellement urbain au plus juste, les dents creuses et les potentiels de division parcellaires localisés au sein des OAP sectorielles en renouvellement urbain n'ont pas été comptabilisées (cf. justification des choix sur la consommation d'espace).

Quand ces secteur d'OAP recouvrent en totalité ou pour partie des ENAF identifiés au MOS Bretagne au sein des enveloppes urbaines, elles sont comptabilisées comme de l'extension urbaine. Il ne s'agit pas de « dents



creuses » dans le cadre du repérage des potentiels de densification et de mutation (cf. justification des choix sur la consommation d'espace).

## Les divisions parcellaires

Une division parcellaire correspond à un espace non occupé par un bâtiment, une installation ou un aménagement au sein d'une unité foncière ou d'une parcelle et offrant des possibilités d'implantation d'une nouvelle construction. Il existe des synonymes comme parcelle densifiable, ou démarche Bimby, fonds de jardin.

Les potentiels de divisions parcellaires au sein d'une unité foncière bâtie concernent des parcelles ou des parties de parcelles (terrains), qui répondent aux critères suivants dans le PLUi-H révisé :

- **Localisation** : être situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- **Environnement bâti** : être situé sur une unité foncière bâtie.
- **Critères de faisabilité** :
  - **Surface** : Disposer d'une surface suffisante pour implanter une nouvelle construction au regard des constructions environnantes sans créer de trop fortes covisibilités. La présence d'au moins 500 m<sup>2</sup> inoccupés et d'un seul tenant sur l'unité foncière est requise. Toutefois, ce critère peut être assoupli si la configuration du site permet d'accueillir une nouvelle construction dans des conditions favorables sur une surface légèrement inférieure.
  - **Accès** : avoir un accès existant ou la possibilité d'en créer un.
  - **Topographie** : la topographie du site doit permettre la construction.

- **Contraintes environnementales** : le terrain ne doit pas être soumis à des contraintes environnementales défavorables telles que les zones humides ou les boisements.

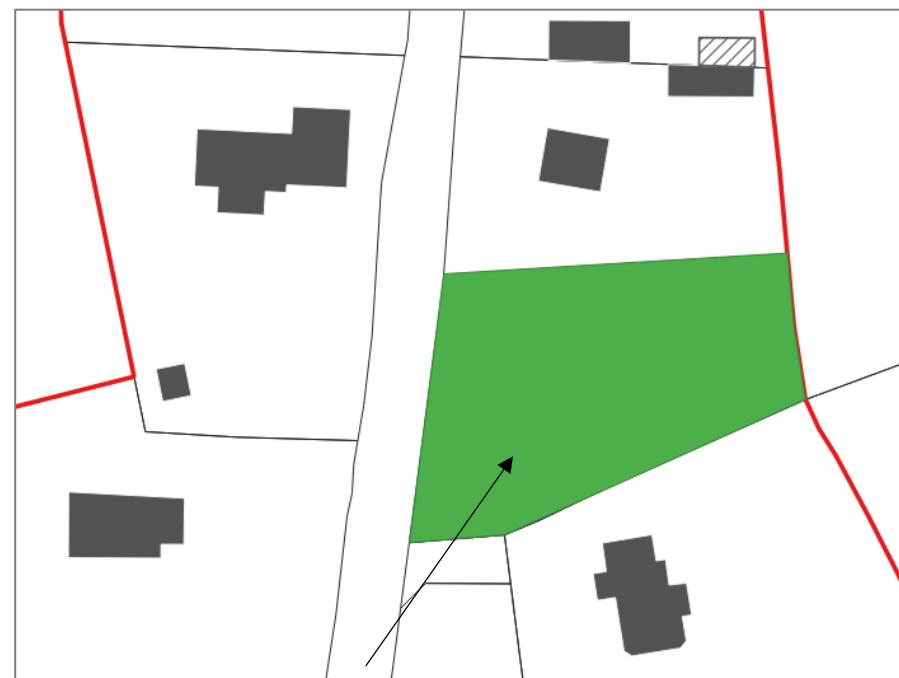


Figure 87 : Exemple de secteur identifié comme potentiel de division parcellaire



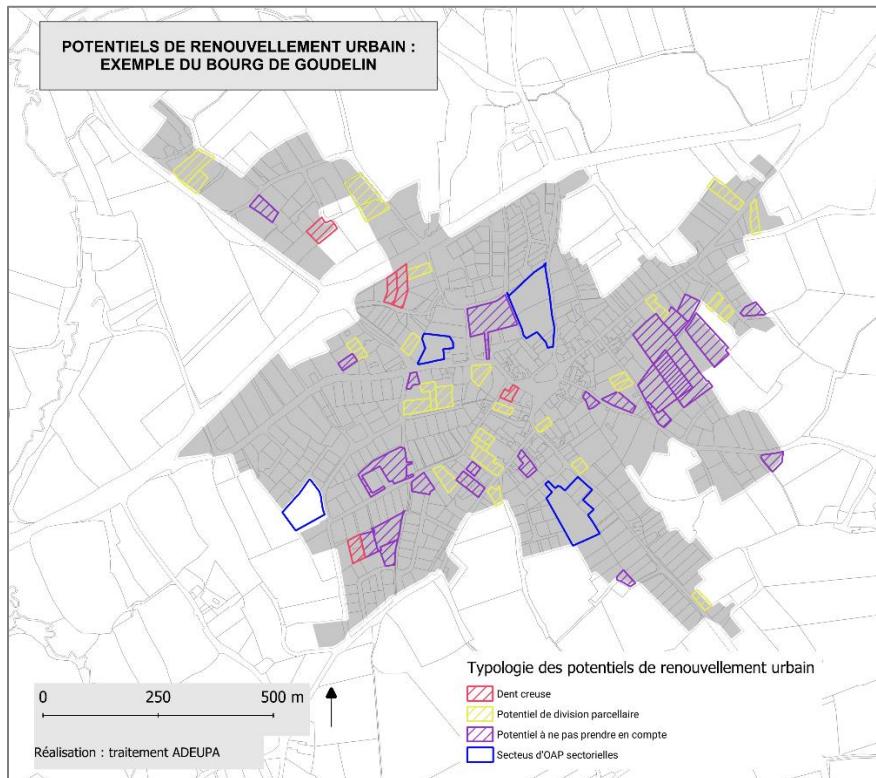


Figure 88 : Exemple de repérage de densification à l'échelle d'une enveloppe urbaine sur le bourg de Goudelin.

## Précisions sur l'application de la méthode et exclusion de certains secteurs

Les potentiels de densification et de mutation des espaces bâties ont été repérés à partir des données géographiques du SIG, du cadastre, ainsi que des vues aériennes. Ces secteurs ont ensuite été soumis à une validation au cas par cas par les élus.

Les secteurs exclus du repérage ont été écartés pour des raisons spécifiques :

- Erreurs de repérage : certains espaces ont été écartés de l'analyse en raison d'erreurs manifestes liées au traitement des données géographiques. Cela inclut des espaces principalement dédiés à des équipements publics comme les terrains de football, les cimetières et les parkings.
- Terrains libres en apparence : des terrains qui semblent libres sur le cadastre, mais qui sont en réalité déjà occupés par de nouvelles constructions (cadastre non mis à jour) ou font l'objet de permis de construire accordés.
- Contraintes topographiques : des terrains dont la topographie ne permet pas la construction, tels que ceux qui sont trop en pente ou qui présentent un accès irréalisable ou dangereux.

Des évolutions et des ajustements ont également été effectués tout au long de ce travail, notamment :

- **L'évolution des occupations du sol** : les changements intervenus entre le premier repérage (effectué au premier trimestre 2023) et la finalisation des données ont été intégrés. Cela a été réalisé en croisant les données avec le service d'instruction des sols, en



mettant à jour l'usage des terrains concernés par des permis de construire accordés depuis.

### *Facteurs limitants*

Les surfaces identifiées comme potentiels de densification par division parcellaire sont stratégiques pour l'urbanisation des communes. Cependant, des facteurs limitants sont à prendre en compte, tels que la maîtrise foncière privée. La majorité des espaces identifiés appartiennent à des propriétaires privés, ce qui pose la question de leur mobilisation sur la durée du PLUiH. Ainsi, la mobilisation de ces secteurs dépendra de nombreux facteurs externes et de décisions individuelles des propriétaires fonciers.

## **La préservation d'espaces naturels au sein des tissus urbains / Equilibre densification et cadre de vie**

La densification bâtie doit se faire de manière équilibrée au sein de espaces urbanisés, en préservant également des espaces libres de toutes constructions ou aménagement. Il s'agit de préserver au sein des unités foncières certains espaces pour :

- Maintenir des espaces de pleine terre : conserver des espaces libres de constructions est crucial pour la qualité de l'environnement des milieux bâties et la gestion des eaux pluviales.
- Assurer des espaces urbanisés bien structurées, organisées et denses tout en offrant une bonne qualité de vie aux habitants, incluant des aspects tels que l'intimité des résidents et la présence de jardins.
- Respecter les contraintes techniques et environnementales qui déterminent la viabilité des nouvelles constructions.

Dans une volonté communale, certains espaces libres ont été préservés afin de maintenir des poumons verts au sein des zones urbanisées. Ces secteurs sont devenus non constructibles en étant désormais couverts par un zonage

L'ensemble de ces secteurs ne sont pas comptabilisés dans le repérage des capacités de densification et de mutation et ont été qualifiés comme « ne pas prendre en compte ». Le règlement graphique du PLUi-H les préservera de droits à construire en les identifiant par des prescriptions graphiques. Ils seront appelés espaces verts protégés (EVP).



## Synthèse des potentiels de densification et de mutation au sein des enveloppes urbaines

	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>	<b>SURFACE EN HA</b>
Dents creuses	122 094,6	12,20
Potentiel de divisions parcellaires	859 988,7	85,99
<b>Total général</b>	<b>1 100 016</b>	<b>109,98</b>
Prise en compte à <b>100 %</b> des surfaces de dents creuses dans les comptes fonciers du PLUi-H	122 094,6	12,20
Prise en compte à <b>10 %</b> du potentiel de division parcellaire dans les comptes fonciers du PLUi-H, en raison de la dureté foncière pour les mobiliser	85 998,87	8,59
<b>Total général retenu dans les comptes fonciers du PLUi-H</b>	<b>208 093,47</b>	<b>20,80</b>

Voir Atlas des capacités de densification pour une localisation précise de ces secteurs au sein des enveloppes urbaines.



# L'armature urbaine du territoire

## Une organisation territoriale issue du SCoT

L'armature urbaine est une lecture d'un territoire qui permet d'améliorer sa lisibilité et de le développer de manière équilibrée, en apportant aux habitants une articulation claire de l'offre de services et d'équipements.

Conformément à l'organisation territoriale issue du SCoT, le territoire de Leff Armor communauté est structuré de la façon suivante :

### Les communes pôles

*Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha*

Les 3 communes pôles visent à assurer la lisibilité et l'attractivité de notre territoire au sein de l'espace Saint-Brieuc / Guingamp / Paimpol.

Ces espaces associent des fonctions :

- **Économiques structurantes** ;
- **Résidentielles** caractérisées par une diversité de l'offre (typologie, offre locative, sociale, ...);
- Un niveau **d'équipement et de services** supérieurs (par ex. supermarché, collège et transports collectifs) et un niveau d'urbanité distinctif.

### Les communes associées aux pôles

*Plélo à Châtelaudren-Plouagat et Pléguien à Lanvollon*

Ces communes contribuent au développement du cœur de pôle.

### Les bourgs de service

*Goudelin, Pommerit-le-Vicomte, Plerneuf et Plouvara*

Ces communes à rayonnement local ont une vocation de proximité de l'offre en services et d'équilibre vis-à-vis des agglomérations extérieures.

### Les communes rurales

Les 18 communes du maillage rural ont une vocation d'animation du territoire et de diversification de l'offre territoriale.

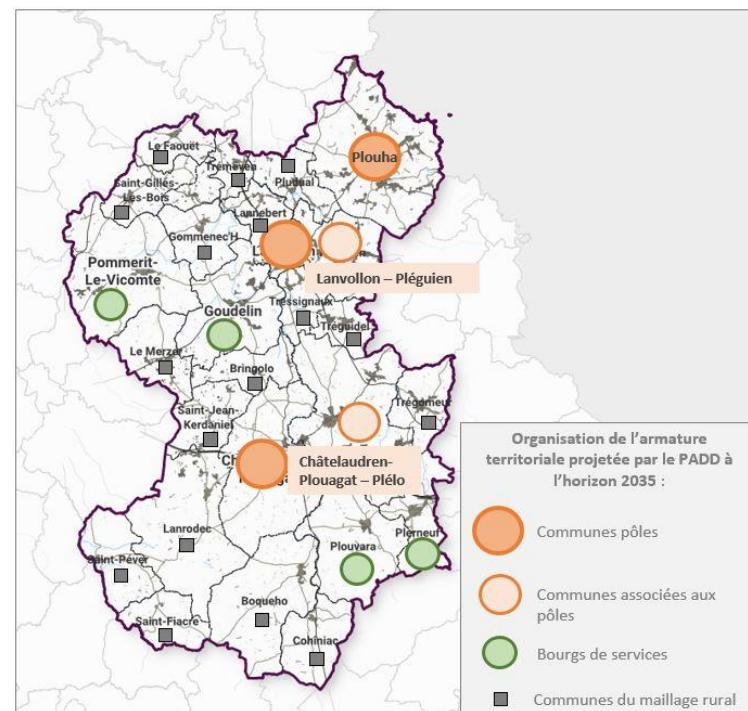


Figure 26 : Armature territoriale. Réalisation et traitement : LAC



## Une volonté de renforcer les centralités

Depuis le 6 janvier 2021, les communes pôles de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha bénéficient du programme Petites Villes de Demain. Ce programme vise à accompagner des communes de moins de 20 000 habitants ayant une fonction de centralité dans leur territoire pour poursuivre une démarche de revitalisation de centre-bourg et centre-ville.

Au travers du programme Petites Villes de Demain, les communes de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha ont pour ambition commune de répondre à plusieurs défis :

- La vacance de l'habitat en centre bourg en lien avec l'adaptation des logements et leur rénovation énergétique ;
- La vacance commerciale et la fragilité des commerces de centre-bourg, aujourd'hui encore soulignées par la crise sanitaire récemment traversée ;
- La nécessité de la prise en compte des déplacements doux et de la qualité des espaces publics dans les prochaines opérations d'aménagement du territoire ;
- La sobriété énergétique des politiques de construction et de rénovation du territoire.

En janvier 2023, ces trois communes ont signé une Convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).



Figure XX. Jour de marché sur la place du général de Gaulle à Châtelaudren  
Source : Leff Armor communauté

# Synthèse, enjeux et objectifs à propos des dynamiques urbaines

- Prioriser les projets d'aménagement et de construction en renouvellement urbain
- Définir des secteurs d'extension urbaine réellement complémentaires aux besoins du territoire non satisfaits en renouvellement urbain
- Faire la majorité des projets urbains au sein des enveloppes urbaines en renouvellement urbain ou en extension urbaine sur les ENAF intégrés aux enveloppes
- Adapter la consommation ENAF aux nouvelles dynamiques démographiques et la corrélérer avec les créations effectives d'emplois
- Limiter la consommation ENAF au maximum pour préserver le paysage rural du territoire de LAC
- Conserver la structure urbaine historique du territoire constituée, de bourgs, de villages et de fermes isolées
- Mettre en œuvre un nouveau modèle d'aménagement du territoire moins consommateur d'ENAF

- Définir des règles d'implantation des constructions prenant en compte leur environnement et s'inspirant des formes urbaines historiques. Implantation à l'alignement de la rue, constitution de fronts bâti dans les bourgs, préservation de cœur d'îlot en jardin, etc.
- Au sein des espaces urbanisés, garantir un équilibre entre densité du bâti et espace libre, espaces de pleine terre afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants
- Définir des règles d'aménagement limitant la banalisation des formes architecturales et urbaines
- Imposer des règles d'insertion paysagères en limite urbaine, pour améliorer les transitions entre espaces urbanisés et ENAF

