PLUi-H

LEFFARMOR communauté

Evaluation environnementale

gamay environnement

ADEUPa

Sommaire

Le résumé non technique 5

1. Cadre juridique et contenu de l'évaluation 5

1.1 Quel cadre juridique de l'Évaluation Environnementale ? 5

1.2 Quel contenu de l'Évaluation Environnementale ? 6

2. Rappel de la méthodologie de mise en œuvre de l'évaluation environnementale 7

2.1 L'évaluation environnementale, plus qu'un outil d'analyse 7

2.2 Le cas de l'évaluation Environnementale du PLUi de Leff Armor Communauté 8

3. Rappel des enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement 9

3.1 Biodiversité – milieux naturels – Trame verte et Bleue 10

3.2 Ressource en eau 12

3.3 Paysages et patrimoines 15

3.4 Risques et nuisances 18

3.5 Mobilité - déplacements 20

3.6 Climat – air – Énergie 23

3.7 Synthèse 26

4. Scénario de référence et évaluation du PADD 27

5. Évaluation environnementale des règlements écrits et graphiques 29

5.1 Conclusion relative aux incidences du PLUiH sur la TVB 29

5.2 Conclusion relative aux incidences du PLUiH sur la ressource en eau 31

5.3 Conclusion relative aux risques et nuisances 33

5.4 Conclusion relative aux questions de mobilité 34

5.5 Conclusion relative à la thématique « Climat – Énergie » 35

5.6 Conclusion relative à l'incidence du PLUi sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) 36

6. Évaluation environnementale des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable 38

7. Évaluation des incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000 41

8. Compatibilité avec les documents supérieurs 44

9. Conclusion générale 46

L'Évaluation environnementale 48

1. Cadre juridique et contenu de l'évaluation 48

1.1 Quel cadre juridique de l'Évaluation Environnementale ? 48

1.2 Quel contenu de l'Évaluation Environnementale ? 49

2. Rappel de la méthodologie de mise en œuvre de l'évaluation environnementale 51

2.1 Les grands principes de l'évaluation environnementale 51

2.2 Le cas de l'évaluation Environnementale du PLUi de Leff Armor Communauté 52

3. Rappel des enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement 55

3.1 Biodiversité – milieux naturels – Trame verte et Bleue 57

3.2 Ressource en eau 62

3.3 Paysages et patrimoines 67

3.4 Risques et nuisances 73

3.5 Mobilité - déplacements 77
3.6 Climat – air – Énergie 80
3.7 Synthèse 86
4. Politiques locales en faveur du Développement Durable (portées ou suivies par LAC) 87
4.1 Le Projet de territoire de LAC 88
4.2 PCAET de LAC 89
4.3 L'étude de structuration du développement des énergies renouvelables et des réseaux énergétiques 90
4.4 L'étude « Ressources – besoins » (HMUC), du SAGE ATG 92
4.5 Le Schéma directeur d'alimentation en eau potable 93
4.6 Le zonage d'assainissement des eaux usées 93
5. Scénario de référence 94
6. Évaluation environnementale du PADD 95
7. Évaluation environnementale du POA 107
8. Évaluation environnementale des règlements écrits et graphiques 111
8.1 Le PLUi impacte-t-il la Trame Verte et Bleue ? 113
8.2 Les paysages et le patrimoine 131
8.3 Eau et assainissement 139
8.4 Risques et nuisances 151
8.5 Mobilités et déplacements 157
8.6 Climat – Énergie 161
8.7 Consommation d'espaces agricoles et naturels 163
9. Évaluation environnementale des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable 170
9.1 Évaluation environnementale des secteurs couverts par une OAP 171
9.2 Évaluation environnementale des STECAL 516
9.3 Évaluation des incidences des emplacements réservés sur l'environnement 531
10. Détermination de la capacité d'accueil des espaces littoraux 535
10.1 Rappel du cadre réglementaire 535
10.2 Approche méthodologique 535
10.3 Quelques éléments de contexte 536
10.4 Analyse thématique à l'échelle de Plouha 537
10.5 Conclusion 544
11. Évaluation des incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000 545
11.1 Le site Natura 2000 « Trégor – Goëlo » 547
11.2 Analyse des incidences directes du PLUiH sur le site Natura 2000 « Trégor – Goëlo » 549
11.3 Évaluation des impacts indirects 551
12. Compatibilité avec les documents supérieurs de rang supérieur 553
12.1 Le SDAGE 2022-2027 du bassin Loire Bretagne 555
12.2 Le PGRI 2022-2027 du bassin Loire Bretagne 563
12.3 SCoT du Pays de Guingamp 567
13. Les indicateurs de suivi 582
13.1 Le suivi des mesures 582
14. Conclusion générale 594

Le résumé non technique

1. Cadre juridique et contenu de l'évaluation

1.1 Quel cadre juridique de l'Évaluation Environnementale ?

Sont rappelés ci-dessous quelques textes et dates de référence venant cadrer la démarche d'évaluation environnementale du PLUi révisé, et la production d'un rapport dédié.

- **2000 :** loi n°2000-1208 dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) induit création des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) avec une évaluation au regard de l'environnement.

- **2001 :** la directive européenne n°2001/42/CE de juin 2001 a introduit une évaluation environnementale des plans et programmes, dont les PLUi font partie.

- **2010 :** le grenelle de l'environnement intègre des objectifs explicites pour les PLU, comme :

    - la lutte contre l'étalement urbain, qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, de la déperdition d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre…

    - la préservation de la biodiversité et la restauration des continuités écologiques,

    - L'adaptation au changement climatique…

- **2016 :** création des MRAe (Missions Régionales d'Autorité environnementale) pour exprimer des avis indépendants sur tous les « plans / programmes » (dont les PLUi),

- **2020 :** l'article 40 de la loi ASAP rend l'Évaluation Environnementale automatique pour tous les PLU(i), même en cas de révision générale.

1.2 Quel contenu de l'Évaluation Environnementale ?

Sont présentés dans le tableau ci-dessous :

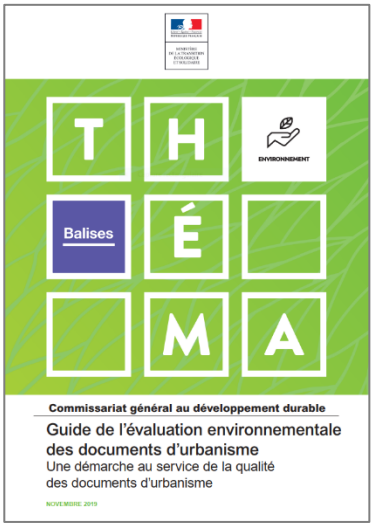
- Colonne de gauche : les principaux éléments devant figurer dans le présent rapport d'évaluation environnemental
- Colonne de droite : les questions que cela suggère ou enjeux associés.

Contenu du rapport	Questions / enjeux
Description de la méthode	***Quelle intégration de la d'démarche d'évaluation environnementale dans les travaux du PLUi ?***
Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement	***Quels enjeux environnementaux sont spécifiques au territoire et doivent être pris en compte dans le document d'urbanisme ?***
Justification des choix	***Quelles réponses sont apportées aux enjeux préidentifiés ?*** ***Quelle mise en perspective de ces enjeux par rapport au projet de territoire porté par la collectivité (élus) ?*** ***Quelle cohérence interne vis-à-vis d'autres réflexions stratégiques menées par la territoire (projet de territoire, Plan Climat Air Énergie …) ?***
Analyse des incidences prévisible et présentation des mesures en réponse	***Quelle caractérisation des impacts (fort / faibles ; probable / incertain, fréquent ou non…) ?*** ***Quelle mise en œuvre de la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » pour répondre aux incidences attendues ?***
Articulation du PLUi avec les documents cadre	***Quelle cohérence - compatibilité du projet avec les objectifs supra ?***
Outil de suivi – évaluation du plan lors de la sa mise en œuvre	***Quelles modalités de suivi du projet dans le temps (outils, indicateurs, moyens…) ?*** ***Quelles possibilités d'évaluation et de re-questionnement du projet à terme ?***
Résumé Non Technique	***Quelle appropriation de l'exercice d'Évaluation Environnementale pour l'ensemble des acteurs concernés (élus, habitants…) ?***

2. Rappel de la méthodologie de mise en œuvre de l'évaluation environnementale

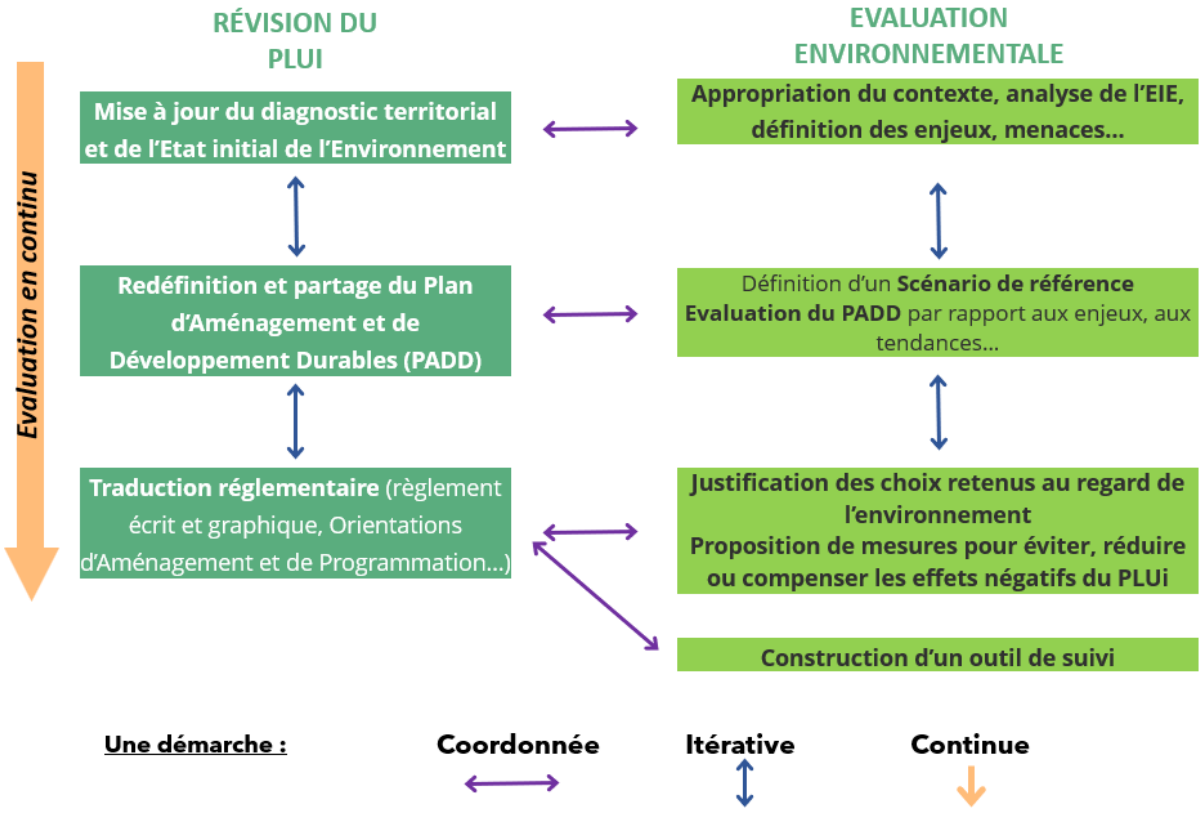
2.1 L'évaluation environnementale, plus qu'un outil d'analyse

L'Évaluation Environnementale doit être perçue comme un outil « facilitateur » :



- **D'examen des impacts potentiels** du PLUi (en continu),
- **De proposition de mesures « Éviter – Réduire - Compenser »**, pour amendement du projet au fur et à mesure de sa construction,
- **De justification** du projet de territoire,
- **De suivi – pilotage** des politiques d'aménagement,
- **De sensibilisation et d'aide à la décision.**

L'Évaluation Environnementale est une démarche à part entière qui doit s'opérer de manière coordonnée, itérative et continue avec le territoire (cf. schéma ci-dessous) :



2.2 Le cas de l'évaluation Environnementale du PLUi de Leff Armor Communauté

La démarche d'Évaluation Environnementale a tenu toute sa place dans le processus de révision du PLUi de Leff Armor Communauté (LAC), pour les principales raisons suivantes :

- **Un regard extérieur**, par le choix d'un prestataire dédié pour accompagner le territoire dans la démarche d'évaluation,
- **Une bonne appropriation du contexte local**, au regard du fait que le prestataire en question a aussi travaillé sur les démarches d'évaluation environnementale du SCoT du Pays de Guingamp, et du PCAET de Leff Armor Communauté,
- Une intégration dès l'amont de la démarche, à partir de la phase de diagnostic,
- **Un travail en continu** avec :
    - **Une participation d'Évaluation Environnementale à différentes réunions** (restitution de l'EIE, ateliers de définitions du PADD…),
    - **Un lien étroit entre le prestataire en charge de l'évaluation et les services de LAC**, et des points techniques réguliers en phase réglementaire (travail sur le règlement, construction de l'OAP « Trame Verte et Bleue », allers-retours sur l'analyse des différentes OAP sectorielles…),
    - **La transmission et l'intégration de réflexions menées en parallèle** par les services ou les partenaires locaux :
        - Étude HMUC (Hydrologie – Milieux – Usages – Climat), portée par le Schéma Aménagement et de Gestion des Eaux « Argoat Trégor Goëlo »,
        - Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable et zonage d'assainissement…

3. Rappel des enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement

Sont repris pages suivantes, de manière synthétique, les principaux constats et enjeux issus d'une analyse actualisée de l'EIE, pour les thèmes suivants :

- Biodiversité – milieux naturels – Trame verte et Bleue,
- Ressource en eau,
- Paysages et patrimoines,
- Risques et nuisances,
- Mobilité – déplacements,
- Climat – air – Énergie.

Pour rappel, les enjeux de l'EIE sont de :

- **Identifier les enjeux** à partir desquels peut être réalisée l'analyse des incidences du PLUi,
- **Ouvrir des perspectives** au regard des dynamiques à l'œuvre, là aussi pour mesurer en quoi le projet apparait comme une réponse adaptée.

3.1 Biodiversité – milieux naturels – Trame verte et Bleue

Biodiversité - TVB (principaux constats)

- Un territoire à la richesse écologique reconnue par différents périmètres de protection ou d'inventaire :
  - 1 site Natura 2000 : le site Natura 2000 « Trégor – Goëlo », à la fois en Zone de Protection Spéciale (directive « oiseaux ») et en Zone Spéciale de Conservation (directive « habitat »),
  - 3 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II,
  - 4 Espaces Naturels Sensibles.
- Un SRCE qui fixe les principaux éléments de connaissance du fonctionnement de la TVB sur le territoire :
  - Grands ensembles de perméabilité (massif bocager du Quintin au Sud) :
  - Éléments fragmentants : RN 12, RD 786, 6, 9, voie ferrée, zones urbaines…
- Une grande diversité de milieux :
  - Des milieux humides très présents, en tête de bassin, le long des cours d'eau, sur le littoral (marais de la plage du Palus par ex.),
  - Des landes, à la fois continentales et côtières (sur des secteurs escarpés notamment),
  - Un complexe sylvo-bocager riche et fonctionnel,
  - Une trame littorale recouvrant une diversité d'habitats (falaises, estran, îlots et rochers abritant la reproduction ou le repos d'oiseaux marins…),
  - Un réseau hydrographique dense jouant le rôle de réservoirs et corridors aquatique.
- Une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle, au service du territoire (qualité des paysages, cadre de vie, cycle de l'eau…)
- Une place intéressante laissée au végétal et à « la nature » au sein de certains bourgs et autres espaces bâtis,
- Une richesse environnementale fragile, car soumise à des pressions multiples, principalement :
  - Une consommation d'espace notable et diffuse (au détriment des espaces agro-naturels) qui tend à accentuer la fragmentation du territoire et à réduire la trame noire (sur le littoral, le long des axes de communication…). Entre 2011 et 2021 181.9 ha ont été consommés, majoritairement dédiés à l'habitat, ce qui est assez élevé compte tenu de l'augmentation de population qu'a connu le territoire sur la période 2008-2020(+ 2150 habitants).
  - Une pression sur l'eau qui peut conduire à une dégradation de la ressource et des milieux associés
  - Ponctuellement : le développement d'espèces invasives en bordure des cours d'eau ; et des projets éoliens qui peuvent impacter certaines espèces (oiseaux et chiroptères principalement)

Biodiversité - TVB (principaux enjeux)
• Protéger et mettre en valeur prioritairement les espaces naturels reconnus, recouvrant une richesse et/ou une fonctionnalité particulière, • Plus largement, préserver, valoriser la fonction, et accompagner la restauration des différentes composantes de la Trame Verte et Bleue locale (milieux humides, littoraux, bocage, boisements, landes…), • Poursuivre l'amélioration des connaissances, • Encourager (ou ne pas contraindre) les actions de valorisation / restauration des milieux : zones humides, landes (de Kerio par ex.), continuité sédimentaire et piscicole des cours d'eau… • Valoriser durablement les boisements et le bocage pour allier entretien et préservation / restauration de leurs fonctionnalités écologiques, • « Faire la part belle » (enforcer) à la nature au sein des espaces bâtis.

3.2 Ressource en eau

Gestion de la ressource en eau (sensibilité des milieux humides, protection de la ressource, assainissement, AEP…) : principaux constats

- Un territoire couvert par 2 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, tous deux approuvés :
  - SAGE Argoat Trégor Goëlo (ATG),
  - SAGE de la Baie de Saint-Brieuc
- Un réseau hydrographique dense et une présence de l'eau en surface, qui fragilise la ressource face aux risques de pollutions diffuses,
- Une ressource limitée, en lien avec la faiblesse des réserves souterraines d'une part et d'autre part par des prélèvements importants pour l'AEP (pompage dans les nappes). Le bassin du Leff est identifié en risque de tension quantitative dans le SDAGE révisé (2022-2027),
- Une qualité des masses d'eau et des milieux aquatiques hétérogènes, avec des dynamiques variées également d'une station de mesure à l'autre,
- Une qualité de la ressource dont dépendent :
  - Les milieux aquatiques et espèces associées. Il faut ajouter à cela que la diversité biologique au sein des milieux aquatiques est aussi dépendante des logiques quantitatives (maintien des débits d'étiage)
  - Les activités économiques situées à l'extrême aval (pêche, tourisme…)
- Des pressions fortes sur la ressource en eau :
  - En amont : industrie agroalimentaire, polyculture-élevage,
  - Sur la frange littorale et les cours d'eau côtiers : cultures de légumes (sous serre et de plein champ), activité touristique, usages de loisir (pêche à pied, baignade…). À noter qu'il n'y a qu'une seule commune littorale sur LAC (Plouha),
  - Un milieu récepteur potentiellement fragile ou à la capacité limitée en sortie de STEP,
- À terme, un niveau de ressource potentiellement inférieur avec :
  - Le changement climatique et une possible évolution du régime des pluies (allongement des périodes sèches, problème de recharge des nappes…),
  - Une possible dégradation de la ressource (pollutions).

Gestion de la ressource en eau (sensibilité des milieux humides, protection de la ressource, assainissement, AEP…) : principaux constats

- Une prise de conscience quant à la menace sur la ressource en eau :
  - En 2020, décision de la CLE du SAGE ATG de réaliser une étude « ressources-besoins » sur la base d'une analyse HMUC (Hydrologie - Milieux – Usages – Climat).
  - Le niveau de prélèvement annuel moyen 2011-202 à l'échelle SAGE ATG est estimé à environ 13 millions de m^3 tous usages confondus. Il est estimé à 3 millions de m^3 au niveau de l'unité de gestion du Leff, dont près de 80 % seraient liés à l'AEP (intégrant une incertitude du fait d'autres prélèvements non mesurés ou quantifiables).
  - Une collectivité compétente (LAC) en matière d'AEP et d'assainissement des eaux usées, avec plusieurs démarches et actions engagées :
    - La réalisation récente d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées, corrélé au zonage du PLUiH,
    - Un programme d'investissements ambitieux pour mettre à niveau les systèmes d'assainissement, en lien avec les limites constatées et les projections de développement (nouvelle station sur la commune de Le Faouët, rehaussement de la capacité de la station Pléguien…)
    - Une étude sur l'acceptabilité du milieu récepteur au niveau des STEP du territoire
- Sur l'Alimentaiotn en eau potable :
  - Un état des réseaux dans l'ensemble bon avec un rendement moyen de 88 %. Les études menées et campagnes de mesures réalisées dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur AEP ont permis d'identifier les secteurs ou le rendement est inférieur à 75 %. Cette information cruciale permet de flécher les travaux à prévoir à court terme.
  - 13 DUP pour le prélèvement d'eau potable sur le territoire, dont 10 sous responsabilité de LAC, et 1 classé prioritaire,
  - Un réseau interconnecté permettant des importations - exportations depuis et vers d'autres territoires (prévues par le Schéma départemental d'alimentation en eau potable des Côtes-d'Armor)
  - À l'échelle de LAC, les importations sont réalisées via 2 canalisations au départ des réservoirs de Berrien et de l'usine de traitement de Saint-Berthélémy
  - A l'échelle du SAGE ATG, les volumes importés :
    - Augmentent régulièrement (volume mensuel moyen d'importation de 106 462 m3 sur 2011-2012 contre 140 910 m3 sur 2021-2022),
    - Sont nettement supérieurs aux volumes exportés.
- Sur l'assainissement :
  - 23 stations d'épuration sur le territoire de Leff Armor Communauté. 15 stations sur 23 sont à plus de 50% de leur capacité nominale. 7 sont à plus de 90% de leur capacité nominale
  - 5 communes : Saint Fiacre, Saint Gilles les Bois, Saint Jean Kerdaniel, Saint Péver et Trévérec sont intégralement en assainissement non collectif. LAC estime à 47 % le taux de conformité des installations ANC.

Gestion de la ressource en eau (sensibilité des milieux humides, protection de la ressource, assainissement, AEP…) : principaux enjeux

• Préserver la ressource en eau, support de multiples activités actuelles et gage de la qualité des milieux aquatiques :
  ○ S'assurer de la capacité d'accueil du territoire au regard du développement projeté, de la ressource disponible, et des infrastructures en place pour l'assainissement et l'alimentation en eau potable (localisation du développement sur les secteurs desservis, mise à niveau progressive des équipements, accompagnement des habitants vers des pratiques plus économes et respectueuses de la ressource…)
  ○ Protéger les éléments de nature intervenant dans le cycle de l'eau et jouant un rôle actif dans la protection de la ressource (zones humides, haies…)
  ○ S'appuyer sur l'amélioration continue des connaissances pour guider les choix de développement (étude HMUC, schéma directeur d'assainissement, évaluation de la capacité du milieu récepteur…)
• Favoriser une gestion à l'amont des eaux pluviales en secteur bâti pour limiter les risques et nuisances induits en aval (surcharges, inondations, atteintes ponctuelles au milieu récepteur…),
• Valoriser l'eau comme patrimoine participant à construire le paysage, l'ambiance des lieux, le cadre de vie…

3.3 Paysages et patrimoines

Paysage et patrimoine (principaux constats)

• Une grande diversité paysagère avec des entités clairement identifiables (cf. carte des structures paysagères page suivante) : frange littorale (falaise de Plouha), arrière-pays bocager, vallée du Leff…
• Selon l'atlas des paysages du département, 3 grands ensembles paysagers constituent Leff Armor communauté (cf. carte page suivante) : Le Trégor, la baie de Saint-Brieuc et les monts d'Arrée.
• Une richesse paysagère, gage de l'attractivité du territoire (résidentielle, touristique…), et qui participe à la qualité du cadre de vie
• Une topographie locale qui induit des vues réciproques, plus ou moins ouvertes, lointaines… depuis et vers les points hauts du territoire, depuis et vers la mer. La topographie sous-tend également des sensibilités paysagères en cas d'aménagement non réfléchi.
• Des cônes de vue qui mettent en scène le patrimoine du territoire (vers certains bourgs, monuments…)
• Un patrimoine reconnut : Châtelaudren labellisé petite cité de caractère
• Du patrimoine identitaire :
  ○ Lié à l'eau (ponts, écluses, moulins et lavoirs)
  ○ Bâti dans les terres (chapelles, châteaux, manoirs, fermes…),
  ○ Mais aussi des éléments de « petit patrimoine » type calvaires, Menhirs, fontaines, lavoirs, croix…
• Les bourgs ruraux comme éléments identitaires grâce à leurs traits communs tant au niveau des formes urbaines, de l'architecture, des matériaux employés, du traitement qualitatif des espaces publics…
• Des points de repère marquant dans le grand paysage (parcs éoliens, châteaux d'eau, bâtiments industriels, silos et grands bâtiments industriels depuis la RN 12…)
• Une trame verte bleue qui structure et agrémente le paysage (boisements, bocage, cours d'eau…), avec ponctuellement des fonctions d'accompagnement ou de masque facilitant l'intégration de bâtiments,
• Un développement croissant de certains dispositifs de production d'ENR dans le paysage (trackers, méthaniseurs…)

Paysage et patrimoine (principaux constats)
• Un territoire parcouru par des routes et des chemins qui donnent à voir le territoire, la qualité et la diversité des paysages : GR 34, boucles de randonnées, de promenades, et autres chemins creux bordés de talus plantés, à valoriser. Le SCoT identifie le long des principaux axes les coupures vertes et boisées à préserver, les points de vue et les requalifications urbaines à prévoir (cf. carte page suivante) • Globalement, une qualité des espaces publics et une présence du végétal en ville qui participent de la qualité paysagère des espaces bâtis, • Un développement qui impacte à des degrés divers la qualité des paysages et du patrimoine : o Un manque d'intégration et une tendance à la banalisation du paysage le long de la RN 12, dont l'effet vitrine peut impacter l'image du territoire o Un développement linéaire de l'urbanisation (habitat, économie…) qui impacte la qualité de certaines entrées de bourgs (lisibilité, image…) o Une consommation foncière essentiellement en extension, sans intégration paysagère systématique avec des impacts à différentes échelles (vues proches et plus lointaines) o Un « essaimage » des zones d'activités et une difficile revalorisation des friches agricoles qui impactent le paysage en des lieux variés o Une vacance (9% de logements vacants en 2022, 4,8 % de vacances de longue durée) qui peut impacter l'image de certains espaces concernés • Un aménagement des abords de certains sites ou monuments qui dessert leurs mises en valeur (place importante de la voiture par exemple)

Paysage et patrimoine (principaux enjeux)
• Limiter l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire, avec une attention renforcée sur certains espaces stratégiques (axes de communications, entrées de bourg…) • Valoriser le patrimoine bâti existant (habitat, économie…), en lien avec les enjeux d'efficacité énergétique, • Veiller à une intégration optimale des installations ou dispositifs visant à augmenter la production locale d'énergie (méthaniseurs, parcs éoliens, panneaux photovoltaïques…) en fonction de la qualité / sensibilité des lieux, • Initier ou poursuivre la réflexion sur la qualité paysagère des nouvelles opérations dans une logique de projet (intégration, couture avec l'existant, lutte contre la banalisation des paysages par des modes constructifs standardisés…) • Concilier la nécessité d'accompagnement d'un monde agricole en mutation avec le maintien des richesses paysagères et naturelles (diversification, valorisation de nouvelles ressources comme le bois de haies, circuits courts…) • En zone rurale, œuvrer au maintien d'un tissu économique (agricole notamment) et social indispensable à la vitalité des bourgs et à leurs valorisations • Chercher à structurer l'offre touristique à l'échelle du Pays pour que l'arrière-pays puisse profiter de l'attractivité du littoral • Mieux connaitre et mettre en valeur le grand et le petit patrimoine rural via le bâti, le mobilier, l'urbain ou le végétal (murs, alignements d'arbres…), identitaire du territoire

3.4 Risques et nuisances

Risques / nuisances (principaux constats)

• Une exposition « limitée » aux risques naturels :
  o Des risques naturels principalement liés aux inondations par débordement de cours d'eau (Leff). Il concerne 15 communes sur 28 (avant la fusion de Châtelaudren avec Plouagat), mais demeure principalement limité aux espaces de fonds de vallées qui sont peu urbanisés
  o Certaines zones situées à proximité des falaises de Plouha sont exposées au risque d'érosion du trait de côte,
  o Un risque de submersion marine très localisé (plage du Palus)
• Des risques industriels / technologiques en lien avec :
  o Le transport de matières dangereuses (au vu du nombre d'axes routiers importants sur le territoire)
  o La présence d'installations classées pour la protection de l'environnement
  o 181 établissements soumis à autorisation au titre de la règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
  o Un établissement classé SEVESO en seuil bas
De manière plus localisée, on note :
  o Le risque de rupture de barrage au niveau de Châtelaudren
  o Le risque minier lié à l'ancienne mine de Trémuson, pouvant concerner les communes de Plélo, Plouagat et Plouvara
• Une exposition aux nuisances principalement liée :
  o Au trafic routier aux abords des routes les plus fréquentées (RN 12, RD 6, RD 7, RD 9, RD 786)
  o Ponctuellement, à l'activité d'extraction (plusieurs carrières en activités sur Leff Armor : communes de Plouha, Tréméven et Tressignaux)
  o Au développement urbain sur des secteurs traditionnellement valorisés par l'agriculture (conflits d'usage)
• L'émergence de certains projets (éoliennes, méthaniseurs…) n'est pas sans soulever des résistances, ou a minima des appréhensions quant aux nuisances potentielles induites,
• Sites pollués : 160 anciens sites industriels et d'activités de service potentiellement pollués selon la base de données BASIAS.
• Un risque évolutif, qui tend à s'aggraver dans un contexte de changement climatique (risque de submersion en lien avec la montée des eaux, risque d'inondation dû à une modification du régime pluviométrique et à la survenue d'évènements météorologiques extrêmes…)
• Une prise de conscience de la collectivité avec des actions déjà engagées. Dans le cadre de la compétence GEMAPI, la collectivité a lancé en septembre 2018 une étude sur les ouvrages de protection du territoire (fin d'étude prévue pour décembre 2020)

Risques / nuisances (principaux enjeux)

• Prendre en compte les risques sur le territoire et définir des politiques d'aménagement cohérentes avec les contraintes présentes sur le territoire pour assurer la sécurité des personnes et des biens sur le long terme
• Anticiper l'aggravation des risques naturels dans une logique d'adaptation au changement climatique
• Sensibiliser les élus et le grand public à la culture du risque afin de réduire la vulnérabilité des populations
• Limiter les conflits d'usage entre agriculteurs et habitants en secteur « rural » :
  o Contraintes supplémentaires au maintien ou au développement de l'activité agricole
  o Pollutions et nuisances liées à l'activité agricole ressenties ou subies par les tiers
• Anticiper les risques/nuisances subis/ressentis, en lien avec le développement d'activités nouvelles répondant aux enjeux du changement climatique (unités de méthanisation par exemple). Un travail de sensibilisation est à prévoir pour favoriser l'acceptabilité sociale de certains projets.

3.5 Mobilité - déplacements

Mobilités et déplacements (principaux constats)

- Une position géographique centrale dans le département, entre deux pôles urbains majeurs à l'échelle Costarmoricaine (Saint-Brieuc et Guingamp)
- Une desserte routière efficace à différentes échelles avec :
  - La RN 12 (entre Rennes et Brest) comme colonne vertébrale est – ouest
  - La RD 6 qui traverse le territoire du Nord au Sud et plusieurs RD (7, 9 et 32) rayonnantes depuis Lanvollon et maillant bien le territoire
  - Un réseau routier secondaire dense, en lien avec la relative dispersion du bâti

  Les principaux corolaires sont :
  - Un entretien du réseau routier qui pèse sur les finances publiques
  - Un terrain favorable à l'utilisation de la voiture
- Une desserte ferroviaire locale avec :
  - La ligne de chemin de fer Paris-Brest qui traverse le territoire de Leff Armor Communauté d'est en ouest au niveau de Châtelaudren
  - La gare SNCF de Châtelaudren-Plouagat (15 A/R par jour en semaine) et la halte de Plouvara-Pleurneuf (2 A/R par jour en semaine) permettent l'accès à Guingamp et à Saint-Brieuc par les TER de la Région Bretagne. Les horaires sont compatibles avec les déplacements pendulaires des actifs travaillant dans ces deux villes. Ainsi, le train peut être une alternative crédible et concurrentielle à la voiture pour certains déplacements sur le critère « temps de transport »
  - À proximité : Guingamp et Saint-Brieuc sont desservies par le TGV permettant de relier ces deux villes à la gare « grandes lignes » de Paris Montparnasse.
- Des déplacements d'abord automobiles : À l'échelle du territoire 85 % des actifs utilisent la voiture pour leurs déplacements domicile-travail
- Une dispersion du bâti liée aux caractéristiques rurales du territoire, un développement urbain extensif. À noter toutefois que 36% des habitants de LAC habitent à moins de 10 minutes à vélo de l'une des trois polarités du territoire (Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon, Plouha)
- Une dépendance à des pôles d'emplois extérieurs qui contraignent la mise en place d'alternatives à la voiture (transports en commun notamment) => 77 % des actifs habitant à Leff Armor travaillent à l'extérieur de l'EPCI.
- Une dépendance à la voiture avec des impacts multiples (nuisances, accidentologie, pollution, fragilité des ménages face à l'augmentation du coût des carburants, charge importante des collectivités pour l'entretien du réseau routier, des espaces de stationnement…)
- Une utilisation encore marginale des transports en commun (malgré une augmentation sensible de la fréquentation des gares)

Mobilités et déplacements (principaux constats)

- Encore assez peu d'équipements en faveur du vélo (stationnement, voies cyclables…)
- Une prise de conscience des politiques publiques et une volonté de développer les transports alternatifs à la voiture en rendant ces derniers plus agréables et moins occasionnels :
  - Plusieurs aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire (8 le long de la RN 12) et un réseau de covoiturage organisé
  - Des offres alternatives aux transports en commun classiques et sur lesquelles le territoire communique (transport à la demande par exemple)
  - Mise à disposition de vélo à assistance électrique pour le personnel de Leff Armor
  - De nombreux circuits de randonnée équestre et pédestre de qualité avec plusieurs dizaines de km de linéaires balisés, ce à quoi il faut ajouter un potentiel intéressant au niveau des chemins ruraux et autres petites routes peu fréquentées
- Une volonté politique qui s'exprime au travers des différents projets de planification territoriale (SCoT, PCAET). Le chapitre III du plan d'actions du PCAET de LAC est entièrement consacré à « diminuer les émissions de GES en adaptant les mobilités »

Mobilités et déplacements (principaux enjeux)

- Œuvrer pour une réduction de la dépendance à la voiture par :
  - Une armature territoriale :
    - Favorable au « rapprochement des lieux »
    - Qui conforte l'offre de transport actuelle et qui permet de justifier la mise en place de nouvelles lignes de bus
  - Une urbanisation plus rationnelle qui vise à maîtriser les déplacements « à la source » (intensification des centralités)
  - Des aménagements favorables à l'utilisation des modes doux pour rejoindre les lieux de travail, de loisir… depuis son logement. Cela passe par le maintien ou la création d'itinéraires piétons et cyclables (en site propre ou sur des portions partagées selon les conditions de sécurité)
  - Une recherche d'alternatives à la voiture adaptées aux secteurs ruraux (éloignés des zones équipées) : transport à la demande, Rezo Pouce…
- Affirmer la gare de Châtelaudren comme un pôle multimodal générateur de flux à partir duquel peut s'organiser l'offre de transports (modes doux, transports en commun…). Favorisant ainsi les conditions d'un rabattement vers la gare SNCF de Châtelaudren-Plouagat et la halte de Plouvara-Pleurneuf, tout en maîtrisant l'impact paysager d'éventuels aménagements aux abords (pour du stationnement par exemple)
- Conforter et développer les itinéraires doux du quotidien (entre les nouvelles opérations et les centres-bourgs…)
- Conforter les itinéraires doux de promenade et de découverte ou les développer (au besoin) par la recherche de connexions/de continuités qui valorisent le patrimoine de chemins existants
- Accompagner l'ensemble des actions d'une sensibilisation nécessaire aux changements des pratiques

3.6 Climat – air – Énergie

Climat / Air / Énergie (principaux constats)
• Des objectifs élevés fixés par le SRADDET Breton en matière de maîtrise énergétique, de limitation des GES, de production d'énergie renouvelable, traduits dans le PCAET de Leff Armor Communauté, • Une transition énergétique encore mesurée sur le territoire, mais une collectivité qui se dote d'outils (PCAET, SDE…) et qui agit pour « accélérer » • Sur la dernière décennie, un développement consommateur en foncier et générateur de déplacements motorisés, avec un impact notable en matière de dégagement de gaz à effet de serre • Une consommation d'énergie : o Décroissante sur la période récente, estimée à 874 GWh en 2020, contre respectivement 957 GWh et 937 GWh en 2010 et 2018 o Qui s'explique à plus d'un tiers par le secteur « routier » (majoritaire). Suivent le résidentiel et l'industrie représentant chacun près d'un tiers des consommations o Majoritairement liée à la consommation de produits pétroliers (51 % en 2020) • Des émissions de GES : o Majoritairement liées à l'activité agricole, pour près de 48 % (22 % pour le secteur routier) o Non liées à la consommation d'énergie pour 44 % d'entre elles, en lien avec l'activité d'élevage notamment ; en témoigne la part importante du méthane (plus d'1/4) • Une production d'ENR : o Estimées à 159,2 GWh en 2023, soit moins de 20 % de la consommation énergétique de 2020 et une balance encore déficitaire, mais en nette augmentation depuis 10 ans (64,32 GWh en 2013) o Majoritairement liée à la valorisation de la biomasse (chaufferie bois collective pour 15,7 %, chauffage bois domestique pour 37 %, et méthanisation à 13 %), pour la production de chaleur (77 % contre 23 % de production électrique) • Un potentiel intéressant pour le développement des énergies renouvelables (solaire, biomasse, éolien, géothermie…) avec par exemple : o Un important linéaire bocager valorisable dans le cadre de la mise en place d'une filière bois-bocage o Des parcs éoliens en projets o Une activité d'élevage recouvrant un potentiel en méthanisation o Un potentiel intéressant de toitures pour l'exploitation du solaire (246 364 m2 de toitures « disponibles » recouvrant un potentiel, en prenant en compte uniquement les bâtiments d'une superficie supérieure à 1 000 m2, selon une étude DDTM 22 menée en 2018)

Climat / Air / Énergie (principaux constats)

- Quelques freins avec lesquels composer ou à dépasser pour favoriser la production d'énergies renouvelables locales :
  - Acceptabilité sociale de certains projets (unités de méthanisation, parcs éoliens…)
  - Rentabilité économique du bois bocage, des panneaux solaires…
- Un potentiel de maîtrise des dépenses énergétiques sur le logement :
  - 70% des logements ont plus de 30 ans, potentiellement énergivores
  - Des actions déjà engagées pour le logement notamment au travers du PIG à l'échelle du territoire
- Un potentiel intéressant de séquestration carbone dans les sols et la végétation (d'après Aldo, LAC stocke aujourd'hui 48% de son stock carbone dans les cultures et 38% dans les forêts, pour un stock total de 3,6 MtC)
- Sur la qualité de l'air, en 2018 à l'échelle de LAC :
  - Un rôle notable de l'agriculture et du résidentiel dans l'émission de particules fines (PM10 : 49% secteur agricole et 26% secteur résidentiel, PM 2,5 : 54% secteur résidentiel et 23% secteur agricole)
  - Les transports (45 %) et l'agriculture (38 %) comme principaux responsables des émissions d'oxydes d'azote (NOx)
  - L'ammoniac (NH3) provient principalement du secteur agricole
  - Des sources de pollution globalement comparables à l'échelle régionale

Climat / Air / Énergie (principaux enjeux)

Accélérer la transition énergétique, par la mise en œuvre et le suivi du PCAET, mais aussi par les choix de développement faits dans le nouveau PLUiH :
• Actionner en priorité les principaux leviers d'économie (consommations énergétiques et émissions de GES) :
  o Agir sur le patrimoine bâti existant, en incitant à la réhabilitation des logements énergivores
  o Accompagner l'agriculture dans sa mutation vers un modèle plus durable
  o …
• Promouvoir un nouveau modèle de développement et d'aménagement du territoire, économe en foncier, en déplacements et en énergie
• Soutenir le développement des énergies renouvelables, en accord avec les sensibilités paysagères, environnementales et sociales du territoire :
  o Préservation des fonctionnalités écologiques du bocage
  o Limitation des impacts des projets éoliens sur le paysage, l'avifaune, les chiroptères…
  o Prise en compte des nuisances induites par le développement de la méthanisation
  o …
• Encourager ou impulser l'émergence de projets d'aménagement exemplaires sur le plan de la maîtrise énergétique (densité, bioclimatisme, réseaux de chaleur, performances énergétiques…) et permettant le développement des énergies renouvelables locales
• Sensibiliser l'ensemble des acteurs aux économies d'énergies en prônant à la fois l'efficacité, mais aussi la sobriété énergétique, dans une logique d'adaptation qui pousse à anticiper le futur du coût des énergies

3.7 Synthèse

La présente analyse fait ressortir une grande richesse paysagère et environnementale du territoire de Leff Armor Communauté, qui participe à son image, à son attractivité et donc à son dynamisme.

Malgré une prise de conscience avancée et des actions mises en œuvre à différents niveaux pour la protection de l'environnement, les richesses naturelles et paysagères du territoire restent soumises à diverses pressions.

L'eau apparaît comme un thème central au cœur de multiples enjeux (paysagers, écologiques, agricoles…). Plusieurs activités spécifiques au territoire (maraîchage, tourisme, agro-industrie…) dépendent de l'accès à cette ressource.

L'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles activités implique la disponibilité d'une eau de bonne qualité.

L'eau est aussi un élément fondamental, présent dans le paysage et concourant à la bonne santé de plusieurs milieux (humides, aquatiques…), et des espèces qui y vivent.

Conscient de ces enjeux, le territoire, avec ses partenaires (SAGE), conduit plusieurs démarches et actions pour mieux dimensionner ou corréler le développement du territoire aux capacités d'accueil liées à la ressource en eau.

Il conviendra dans l'évaluation de porter un regard sur cette bonne adéquation entre développement et capacités d'accueil, en mettant en perspective le territoire au regard des actions engagées pour « soulager » la ressource, et des tendances de fond (changement climatique).

Comme évoqué, le territoire jouit d'une grande diversité paysagère, qui est aussi le reflet d'une grande diversité de milieux (littoraux, bocagers, landicoles, humides, aquatiques…) dont certains sont reconnus à des niveaux divers (Natura 2000 par ex.) et dont l'ensemble forme une trame verte et bleue cohérente et multifonctionnelle. L'enjeu sera donc de préserver cette TVB pour les services écosystémiques qu'elle rend et pour la biodiversité qu'elle abrite.

Ici, l'évaluation devra démontrer que les choix réalisés au travers du PLUiH sont de nature à préserver, valoriser, voire restaurer la TVB locale.

Cette analyse devra aussi faire ressortir les synergies positives des choix opérés sur la valorisation des paysages et du patrimoine local (notamment).

Enfin, et dans un contexte de dérèglement climatique de plus en plus marqué, le projet de PLUiH doit être le moyen de lutter localement contre le changement climatique, d'adapter le territoire aux risques en présence et de favoriser l'accélération de la transition énergétique. En cela, le PLUi constitue un levier puissant (complémentaire au PCAET) pour accompagner de nouvelles pratiques d'aménagement, de déplacement, de consommation et de production d'énergie, de préservation des capacités de séquestration carbone, de limitation de l'exposition des biens et des personnes aux risques, ou à des nuisances pouvant impacter le cadre de vie (voire la santé) des habitants et usagers du territoire.

4. Scénario de référence et évaluation du PADD

À été fait le choix ici de considérer le PLUi en vigueur (approuvé en 2021) comme « scénario de référence » à partir duquel peut être comparé le projet de PADD.

Il en résulte le tableau de synthèse ci-dessous :

PLUiH en vigueur (scénario de référence)	*Projet de PLUiH*	*Synthèse*
Croissance démographique de 0,9 % par an, avec la volonté d'atteindre 35 000 habitants en 2030.	Croissance démographique de 0,3 % par an (+1 297 habitants) ; croissance mise en cohérence avec les dynamiques récentes (0,40% sur 2014 – 2020).	+
Besoin supplémentaire en résidences principales de 202 logements par an sur la période 2020-2030	150 log./an sur les 10 prochaines années.	+
Besoin de construction de 182 log./an à horizon 2030	130 logements neufs par an, en construction	+
Une consommation totale d'environ 140 ha sur 10 ans, dont :	Une consommation totale d'environ 104 ha sur 2025-2035, dont :	+
- 85 ha pour l'habitat,	- 32 à 35 ha pour l'habitat,	+
- 50 ha pour l'économique.	- 35 ha pour les zones économiques	+
La réalisation d'au moins 35 % des objectifs de construction de logements dans les enveloppes urbaines existantes.	La réalisation d'au moins 60 % des objectifs de construction de logements dans les enveloppes urbaines existantes	+

De manière générale, Le PADD est perçu positivement par l'évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

- Il décline en orientations concrètes et adaptées au territoire les enjeux environnementaux vus précédemment,
- Il donne de la cohérence à l'action publique en s'inscrivant en lien avec les autres démarches et actions portées par LAC (projet de territoire, PACET…). La cohérence interne du document est elle aussi assurée par des orientations complémentaires entre elles,
- Il s'inscrit en compatibilité avec les orientations et objectifs chiffrés inscrits dans les documents de portée supérieure (SCoT notamment),
- Il personnalise le projet de territoire en s'appuyant sur ses caractéristiques, et en se nourrissant des échanges conduits avec les parties prenantes.

Enfin, le PADD est plus vertueux que le PLUiH en vigueur (cf. tableau de synthèse page précédente). Il « recalibre » le développement projeté (population, consommation foncière…) au regard de dynamiques récentes.

Il en résulte un bénéfice comparatif en termes de pressions exercées sur les ressources et les milieux naturels.

En parallèle, le Programme d'Orientations et d'Actions a été adapté en conséquence. Il s'affirme comme un outil plus opérationnel venant traduire concrètement (en volume, en types de logements, en objectifs d'adaptation et de performance…) les objectifs globaux fixés au PADD.

5. Évaluation environnementale des règlements écrits et graphiques

Sont reprises ci-dessous, par thématique, les principales conclusions de l'analyse du règlement écrit, du zonage, et de l'OAP thématique « trame Verte et Bleue »/

5.1 Conclusion relative aux incidences du PLUiH sur la TVB

Tout projet d'aménagement induit un impact sur les milieux naturels. Pour autant, l'analyse fait ressortir :

- Un niveau d'incidence prévisible moindre du projet de PLUi comparativement au document en vigueur,
- Une volonté d'actionner l'ensemble des outils disponibles dans le PLUi pour limiter l'impact du développement sur la trame verte et bleue locale.

Les principaux leviers mobilisés sont les suivants :

- Un réajustement des objectifs de développement (croissance démographique) et une réduction de la consommation d'espace traduite au zonage, permettant :
    - De limiter l'effet fragmentant du développement urbain,
    - D'exercer une pression moindre sur les ENAF, les milieux et espèces associées.
- La réalisation d'inventaire de zones humides sur les zones de projet dans une approche « éviter – réduire – compenser »,
- Une délimitation de la zone N qui intègre les espaces boisés, les vallées et vallons intégrant les cours d'eau, les berges, ripisylves et milieux humides associés, la frange littorale…,
- La protection d'une majeure partie des éléments constitutifs de la TVB (boisement, quasi intégralité des linéaires de haies, zones humides, cours d'eau…),
- L'application de dispositifs réglementaires favorables à la valorisation ou au confortement de la biodiversité au sein des espaces bâties (espaces verts à préserver, espaces libres à conserver – valoriser sur les parcelles privées…),
- La traduction de la loi littorale, en déclinaison du SCoT, pour limiter strictement la pression exercée sur des espaces fragiles…,
- La rédaction d'une OAP TVB complémentaire aux autres dispositifs, pour aller plus loin et/ou accompagner les porteurs de projets dans une réflexion qualitative.

L'évaluation environnementale émet toutefois 3 principales remarques, sous forme d'enjeux :

- Faire attention à ce que l'utilisation importante de l'outil EBC (+1840 ha par rapport au PLUi en vigueur) ne vienne pas contraindre certains travaux à visée écologique (réouverture d'une lande par exemple). À noter que les EBC avaient déjà été revus suite à l'arrêt du PLUi en vigueur pour :
    - Déclasser des EBC concernés par des servitudes liées aux ouvrages de RTE et de GRT Gaz,
    - Ajuster le tracé des EBC au regard des demandes du Conseil départemental concernant la zone de préemption littorale et les milieux boisés partiellement ouverts ou semi-ouverts
- Consolider le lien du territoire avec les acteurs de terrain pour une prise en compte maximale des dispositions du PLUi « dans les faits » (ce qui est déjà fait par le service « environnement » sur la question du bocage et des zones humides par ex.),
- En continu et pendant l'instruction, porter un discours qui favorise l'appropriation des dispositions de l'OAP thématique pour une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans tous les projets.

5.2 Conclusion relative aux incidences du PLUiH sur la ressource en eau

Sur les questions de prélèvement et d'alimentation en eau potable :

Les principales conclusions à tirer de l'analyse sont les suivantes :

- Le redimensionnement du projet démographique constitue un point positif pour maitriser la demande en eau potable. Autrement dit, le projet de territoire revu est bénéfique par rapport aux projections du PLUi en vigueur,
- Le niveau de prélèvement et la demande en eau potable sont difficiles à anticiper précisément du fait qu'ils sont multifactoriels. Pour autant :
    - Les données observées sur les 10 dernières années (à l'échelle de l'unité de gestion du Leff) font état d'un niveau de prélèvement relativement stable pour l'AEP.
    - L'augmentation potentielle à 10 ans de la consommation d'eau potable, en lien avec le développement démographique, reste relatif.
- L'interconnexion départementale, et les investissements consentis localement (via le schéma directeur AEP) pour sécuriser la ressource (stockage, limitation des fuites…) constituent des atouts pour faire face à des crises,

Un principe de précaution et toutefois à observer sur :

- Les effets du changement climatique sur l'accès à la ressource,
- Le suivi de certains prélèvements d'eau brute (industrie, abreuvement, irrigation…) pouvant jouer sur la disponibilité de la ressource.

En conséquence, les principales recommandations de l'évaluation environnementale sont les suivantes :

- La poursuite des actions engagées par LAC pour protéger la ressource localement, limiter les pollutions, et optimiser le service de distribution,
- La poursuite de la démarche HMUC avec 2 principaux objectifs :
    - Arriver à déterminer un système de répartition entre usage, au regard des ressources locales (actuelles et projetées), en donnant la priorité à l'alimentation humaine, et en satisfaisant au besoin des milieux aquatiques,
    - Construire un outil de suivi permettant d'anticiper les crises, et d'ajuster les prélèvements selon les priorités fixées.
- Dans le PLUi :
    - Rester vigilant sur les autorisations d'urbanisme accordées dans les périmètres de captage,
    - Préciser dans l'article 8 des zones U et AU (particulièrement Uy et AUy) que le territoire se garde le droit de refuser une autorisation d'urbanisme si le projet apparait incompatible avec la disponibilité de la ressource en eau (en compatibilité avec ce que dit le SCoT sur ce point),

Sur la de la prise en charge des eaux usées :

Peuvent être ressorties de l'analyse les conclusions suivantes :

- Le PLUi intègre au mieux les capacités épuratoires des infrastructures du territoire (en prenant en compte les projetions sur les zones 1 et 2AU, et une grande partie du potentiel en densification, qui ne se réalisera pas en totalité). Notons que le zonage compte près de 30 ha de zones 2AU, dont l'urbanisation est suspendue à une procédure d'évolution du PLUi devant justifier du besoin et des capacités d'accueil de ces zones,
- Plusieurs zones de développement ne sont pas couvertes par l'assainissement collectif. L'urbanisation de ces dernières est conditionnée à la mise en œuvre de filières adaptées de traitement autonome des eaux usées,
- Le zonage d'assainissement a été pensé en intégrant au maximum l'enjeu de protection de zones ou milieux récepteurs sensibles (eaux douces et marines), particulièrement sur la commune de Plouha.

En conséquence, les principales recommandations de l'EE sont les suivantes (pas toutes liées au PLUi) :

- **La poursuite des travaux programmés pour l'amélioration des systèmes d'assainissement collectif** (limitation des eaux claires parasites, extension des capacités organiques en des lieux stratégiques…) ; l'objectif final étant de rendre conforme au plus vite les installations aujourd'hui classées non conformes. Les développements importants prévus doivent être conditionnés au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement, conformément à ce que prévoit le SCoT, et conformément au travail partenarial qui existe entre le territoire et la police de l'eau…
- **La poursuite des travaux entrepris par le SPANC pour améliorer le taux de conformité des installations ANC**, en priorité sur des secteurs sensibles aux pollutions,
- **L'amélioration continue des outils de suivi mis en place par les services, sur :**
    - **La capacité épuratoire des systèmes en place,**
    - **L'acceptabilité du milieu récepteur dans un contexte de fragilité.**

  Le travail de suivi doit être un moyen de requestionner le développement projeté au regard des évolutions en cours.

5.3 Conclusion relative aux risques et nuisances

De manière générale le développement projeté intègre bien la dimension « risques et nuisances ». La quasi-totalité des secteurs de développement, en densification ou en extension, n'est pas concernée par des risques ou des nuisances connues, hormis pour des risques couvrant la quasi-totalité du territoire (sismicité faible, radon…). Notons toutefois :

- L'OAP « Plélo - La Braguette 2 » concernée par la bande tampon de 50 mètres autour d'une canalisation de gaz,
- L'OAP « Plélo – la rue Neuve » concernée par une zone tampon de 100 mètres autour d'une ligne HT de 63 kV,
- Plusieurs secteurs de développement (24 ha) concernés par le périmètre des infrastructures routières classées (notamment depuis la RN 12).

L'article 6 « Prise en compte des risques et nuisances » des dispositions générales du règlement, permet d'accéder plus facilement aux informations relatives aux risques (par rapport au règlement en vigueur).

L'évaluation environnementale émet toutefois 2 principales remarques :

- **Le traitement des secteurs touchés par un risque d'inondation n'est pas très clair**. Le règlement fait mention de 3 types de zones renvoyant au même risque :
    - Les zones inondables et submersibles, renvoyant à un plan annexe avec la couche de l'atlas des zones inondables (AZI),
    - La zone Ni du zonage correspondant à des « espaces caractérisés par un risque d'inondation basé sur une connaissance des acteurs locaux ». Ces zones sont couvertes par l'AZI,
    - Les zones d'expansion des crues, avec un renvoi au SAGE Argoat Trégor Goëlo, mais sans plan associé dans le PLUi.

  Ainsi, l'évaluation environnementale propose de simplifier la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau, en gardant la couche « atlas des zones inondables » comme référence et en lui donnant une valeur réglementaire. Ce périmètre pourrait être reporté au zonage en y adossant les dispositions suivantes (par exemple) :
    - La réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
    - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence, afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
- **Des dispositions réglementaires ou recommandations peuvent être associées à certains risques mentionnés dans les dispositions générales**. Deux propositions sont formulées dans l'évaluation environnementale pour mieux prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles et le risque de feux de forêt.

5.4 Conclusion relative aux questions de mobilité

Le PLUi actionne nombre d'outils favorables à une évolution des pratiques en matière de mobilité.

L'armature territoriale flèche le développement sur les secteurs les mieux équipés, à l'intérieur desquels le règlement permet une mixité fonctionnelle favorable à une proximité entre logements, commerces, équipements… pour une incitation à l'utilisation des modes actifs.

Le renforcement des pôles vise aussi à mieux canaliser les flux de déplacement sur les axes structurants du territoire.

Le projet promeut un équilibre entre développement résidentiel et économique dans un objectif d'offrir des emplois locaux aux actifs du territoire.

En accompagnement de ces choix stratégiques, les règlements écrit et graphique mobilisent des outils réglementaires dédiés :

- au martien des commerces de proximité et au développement de points de vente à la ferme,
- au développement des alternatives à la voiture par la protection de chemins, l'aménagement programmé d'itinéraires actifs (en lien avec le PCAET), l'identification d'espaces pour l'aménagement d'aires de covoiturage.

En complément de l'analyse relative aux règlements graphique et écrit, notons que l'analyse des OAP fait également ressortir une prise en compte accrue des questions de mobilités (identification d'itinéraire doux pour rejoindre le bourg ou des équipements, accès, partage de la voirie…).

En conséquence, l'évaluation environnementale porte un regard positif sur le traitement de la question des mobilités dans le projet de PLUi. Cette appréciation est aussi à mettre en perspective par rapport :

- aux caractéristiques du territoire (rural avec un bâti dispersé)
- aux tendances passées, avec un territoire qui a appuyé son développement sur un fonctionnement (en partie) périurbain et avec des flux de déplacement orientés vers des pôles extérieurs (Saint-Brieuc, Guingamp).

Le projet est ici d'infléchir ces dynamiques pour se recentrer sur le territoire et limiter les déplacements motorisés « longue distance ».

5.5 Conclusion relative à la thématique « Climat – Énergie »

Les leviers réglementaires mobilisés pour éviter et réduire les impacts du développement sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre sont les suivants :

- **L'abaissement de l'objectif démographique** (cf. évaluation du PADD) induit a priori un impact moindre comparativement au PLUi en vigueur. La croissance reste néanmoins positive avec une demande en énergie et des émissions de GES qui peuvent augmenter si des actions d'efficacité et de sobriété ne sont pas mobilisées en parallèle (via le PCAET notamment),
- **Le recalibrage des objectifs de production de logements, et l'effort de sobriété foncière** constituent là aussi des points positifs puisqu'ils doivent réduire mécaniquement les émissions de GES à la construction et au décaissement du carbone contenu dans les sols. **Le POA constitue un plus pour programmer une réhabilitation (si possible performante) des logements existants**
- **En parallèle, la volonté de valoriser le patrimoine bâti existant** (cf. analyses du PADD et du POA) invite à un réinvestissement, voire une réhabilitation de logements anciens potentiellement énergivores, avec pour effets positifs de limiter les consommations et la précarité énergétique des occupants,
- **La protection de la TVB (zones humides, bocage…) est aussi un moyen de préserver les capacités de séquestration carbone du territoire**. Pour autant, le PLUi n'agit pas sur la gestion – valorisation des espaces agricoles et naturels. Autrement dit, les modes de culture, ou de sylviculture, peuvent avoir un impact GES élevé indépendamment de la protection de ces espaces agricoles et forestiers au PLUi,
- Enfin, l'ensemble des arguments développés dans la partie « mobilité » sont aussi à mettre au crédit d'un projet qui se veut moins impactant en termes d'émission de Gaz à Effet de Serre.

L'évaluation environnementale conclut à un projet qui va dans le bon sens, et dont l'impact « climat » attendu est probablement moindre en comparaison à ce que permet le PLUi actuel (même si la plus-value reste difficile à mesurer précisément).

Reste que le PLUi est un outil « limité ». Il vient ici en complémentarité du PCAET pour appuyer la mise en œuvre et la portée des actions que promeut le PCAET. Pour illustration, le règlement écrit autorise dans presque toutes les zones les dispositifs de production d'énergies renouvelables (sous condition d'une bonne intégration paysagère et de ne pas porter atteinte aux activités en place) ; mais c'est le Schéma directeur des Énergies (issu du PCAET) qui s'affirme comme le document stratégique et opérationnel devant accélérer et cadrer la production locale d'ENR.

Sur ce point, l'Évaluation Environnementale a émis une recommandation quant à la valorisation du guide de préconisations relatif aux implantations d'ENR (cf. partie « paysages – patrimoines »).

5.6 Conclusion relative à l'incidence du PLUi sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

L'évaluation environnementale conclut que :

- **La consommation foncière permise par le zonage est cohérente avec les objectifs du PADD, eux-mêmes compatibles avec le cadre fixé par le SCoT et le SRADDET,**
- **La consommation foncière, et l'impact induit, s'en trouvent significativement diminués en comparaison à ce que permet le PLUi actuel** (environ 30 ha d'économisés),
- **Cette réduction s'opère au prix d'un travail important mené auprès des élus**, et d'un effort consenti par ces derniers pour :
    - Recalibrer plus justement le projet de territoire au regard des tendances récentes, tout en conservant des ambitions en matière de développement économiques par ex.,
    - **D'une évolution importante dans la manière d'appréhender l'aménagement du territoire** (plus de la moitié de la production de logements en densification, des niveaux de densité nettement plus élevés que dans les dernières opérations réalisées...). Le règlement écrit a aussi été revu pour favoriser la densification des zones U. L'emprise au sol n'est plus réglementée. Seules sont imposés des superficies minimales d'espaces perméables et de pleine terre (qui auraient pu être adaptées au différentes zones°

Ainsi, et même si la consommation d'espace reste notable en valeur absolue (environ 104 ha sur 10 ans) le territoire affiche des objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'ENAF et se donne les moyens pour y parvenir.

Le territoire se dote également de « garde-fous » pour « étaler » et conditionner la consommation d'espace (près de 30 ha de zones 2AU).

En dehors de zones U et AU, la délimitation des zones A et N, et le règlement associé, visent à limiter strictement le mitage du territoire et ses effets sur l'activité agricole, le milieux naturels... Les STECAL sont justement dimensionnés au regard des activités en place et des recommandations émises par la CDPENAF (sollicitée en amont).

L'EE souhaite toutefois soulever 3 points de vigilance, remarques ou enjeux pour la mise en œuvre du PLUi :

- **Les emplacements réservés ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace.** Or, 57 % d'entre eux, pour une superficie de 7,6 ha, couvrent des espaces agricoles et naturels,
- Les OAP en densification affichent des objectifs de logements ambitieux, en cohérence avec l'enjeu d'optimisation foncière et l'objectif d'accueil préférentiel du développement résidentiel à l'intérieur des bourgs. Au-delà de la théorie, l'enjeu de la mise en œuvre du PLUi sera de pouvoir suivre régulièrement la faisabilité et la réalisation des projets pour s'assurer que le développement ne s'opère pas uniquement en extension, sur des zones AU plus faciles à aménager. En parallèle, un travail d'accompagnement pédagogique, technique, foncier (via une stratégie dédiée ?)… pourra être mise en œuvre par la collectivité et ses partenaires pour favoriser la réalisation des projets en densification, et ainsi convertir concrètement les objectifs du PADD.
- **Les 1026 bâtiments susceptibles de changer de destination pour du logement ne sont pas pris en compte dans le calcul du besoin en logements**. Ils sont vus ici comme un « bonus », ne générant pas de consommation d'espace. Pour autant, ces projets peuvent générer de l'artificialisation. Peut-être auraient-ils pu être pris en compte dans le calcul du besoin en logements, en y appliquant un taux de rétention élevé (considérant à peine é à 3 demandes par an en moyenne ces dernières années).

6. Évaluation environnementale des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable

Est entendu par « secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable », **les secteurs où le projet de PLUi permet ou prévoit la possibilité d'un aménagement** (opération nouvelle, en renouvellement, en densification… toutes vocations confondues), **sur un secteur actuellement non ou peu urbanisé, pouvant présenter des sensibilités.**

Ainsi, ont été retenus dans l'analyse de ces secteurs :

- Tous les secteurs couverts par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation,**
- Les **STECAL** ou secteurs de taille et de capacité d'accueil limités,
- Les **emplacements réservés**, pouvant couvrir des zones agricoles ou naturelles et où des aménagements (généralement d'intérêt public) sont programmés.

Le nombre de secteurs concernés est trop important pour que le résumé non technique puisse intégrer une synthèse « individualisée », par secteur.

Sont donc rappelées ci-dessous :

- Les principaux éléments de méthode suivis pour identifier les terrains de projet,
- Les principales conclusions de l'évaluation environnementale, pour les différents types de secteurs mentionnés ci-dessus.

Conformément aux objectifs du PADD et du POA, **les secteurs d'accueil potentiel de nouveaux logements s'inscrivent majoritairement en densification du tissu bâti.** L'identification et la délimitation des dits secteurs, sont issues d'une analyse préalable du potentiel en densification pour chaque enveloppe urbaine, **en partage avec les différentes communes** au cours de rencontres dédiées.

En parallèle, le potentiel en densification et le choix des secteurs de développement se sont aussi appuyés sur des **analyses « terrain »** (inventaire des zones humides notamment) ; l'idée étant d'écarter la présence de sensibilités particulières, et/ou de les prendre en compte dans les projets selon la logique « Eviter – Réduire – Compenser ».

Ainsi, en amont des réflexions « projet », **l'inventaire des sensibilités en place, a permis d'écarter des secteurs, dans une logique d'évitement des impacts**.

Une fois les secteurs et les sensibilités identifiés, le travail a consisté à définir des orientations d'aménagement avec les objectifs suivants :

- **Intégrer les sensibilités ou contraintes en place** (taille et forme du terrain, accès, vues, voisinage, arbres ou autres éléments à enjeux pour la valorisation des aménités paysagères et naturels du site…)
- **Optimiser les capacités d'accueil du site** au regard des objectifs d'accueil de logements, d'activités nouvelles…

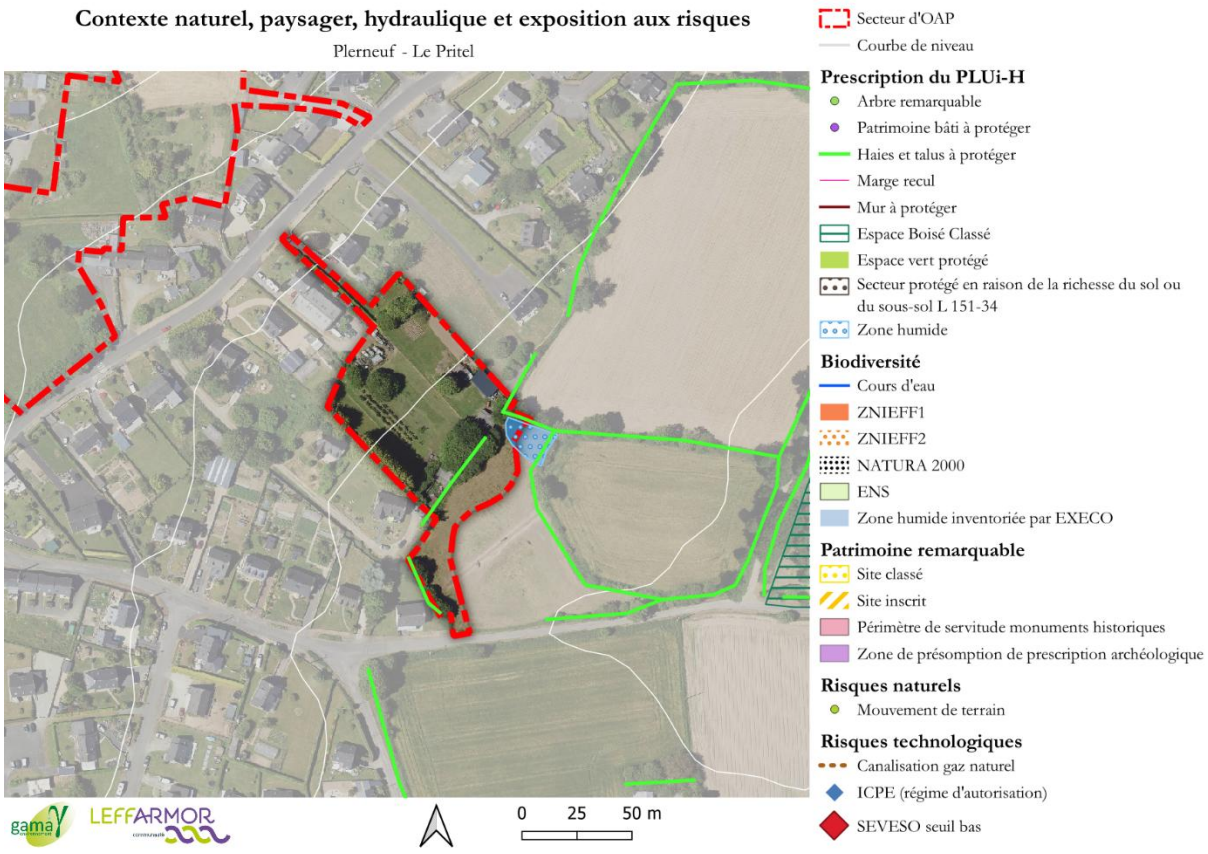


Figure 1 .exemple de carte de sensibilité utilisée pour l'évaluation des OAP

De manière générale, la volonté du territoire (services et élus) a été de chercher **le bon équilibre** entre :

- **Densification des opérations** pour optimiser le foncier disponible, satisfaire les objectifs de réduction de la consommation foncière, accompagner les élus dans une nouvelle conception des futurs aménagements (plus denses),
- **Faisabilité des projets** au regard des caractéristiques du site (paysagères, environnementales…), des capacités d'accueil, de l'acceptabilité sociale des projets…

L'évaluation environnementale des différents secteurs fait ressortir :

- La mobilisation d'outils intéressants, comme **l'OAP thématique « densification »,** pour encourager et cadrer les projets en densification.

L'OAP thématique « densification » offre ainsi l'avantage d'afficher clairement les principes généraux applicables à chaque opération, pour satisfaire un niveau d'exigence minimal,

- Une réflexion individualisée, adaptée à chaque secteur, pour une meilleure intégration possible des opérations à venir. Chaque OAP (en dehors quelques exceptions) prend soin de **protéger – valoriser les éléments de nature en place**, ceci au service du projet.

Concernant les STECAL, les impacts apparaissent globalement limités pour 2 principales raisons :

- Les **STECAL identifiés concernent quasi intégralement des installations ou activités existantes**, l'objectif étant de leur permettre une évolution limitée,
- La **délimitation des STECAL a été revue « au plus juste »** sur recommandation de la CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), sollicitée en amont de l'arrêt du PLUi.

Il en résulte une consommation-artificialisation potentielle relativement limitée.

Une vigilance accrue pourra toutefois être nécessaire sur les STECAL littoraux (commune de Plouha) au regard des sensibilités en place.

L'évaluation environnementale émet toutefois **3 principales vigilances ou recommandations** :

- Le fait que **3 projets comportent des impacts potentiels sur des milieux en place**, identifiés dans le cadre des inventaires, sans prise en compte apparente dans les OAP. Il s'agit des projets suivants :
    - OAP « la Braguette 1 » à Plélo,
    - OAP « la Rotonde » à Pommerit le Vicomte,
    - OAP Liorzh an ti à Pommerit le Vicomte.
- Sur ces secteurs, le territoire doit être en mesure de :
    - Bien justifier l'absence d'alternative,
    - Identifier des mesures de réduction voire de compensation apportant des garanties supplémentaires.
- **La nécessité de se saisir des OAP** (sectorielles, thématiques…) pour « peser » sur les choix qui seront fait en phase opérationnelle,
- **L'enjeu de suivre régulièrement la mise en œuvre** (ou non) **des projets** en densification, et de lever les éventuels freins, de manière à ce que les objectifs généraux du PADD se réalisent concrètement

7. Évaluation des incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000

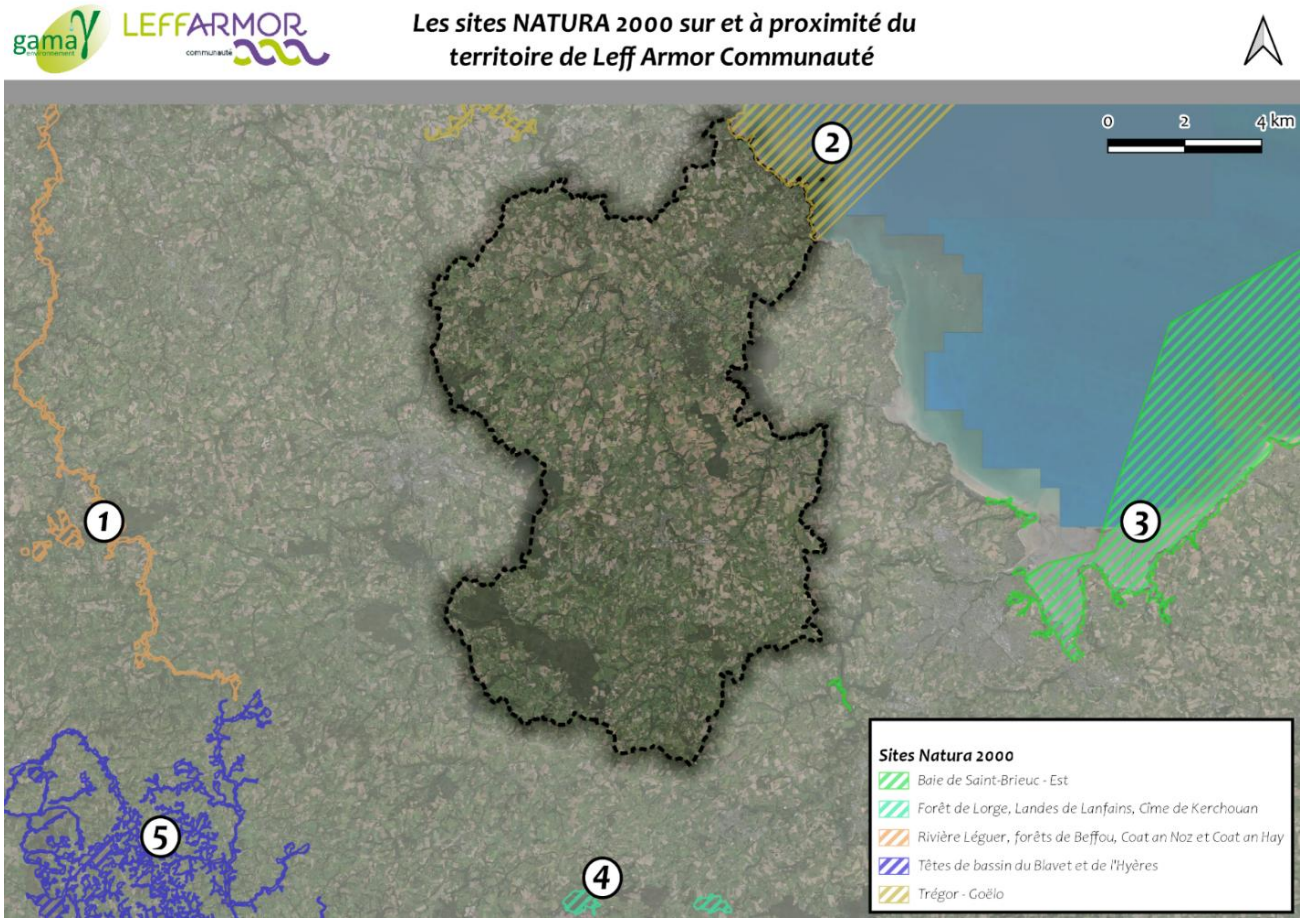
Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence du projet de PLUiH sur le réseau Natura 2000.

L'objectif final est de conclure à une absence d'impact significatif sur les enjeux Natura 2000.

Est entendu ici par « impacts directs », les impacts du PLUiH sur les sites Natura 2000 du territoire.

Ce dernier est concerné directement par un seul site Natura 2000 (cf. carte page suivante) : le site Natura 2000 « Trégor – Goëlo », à la fois en Zone de Protection Spéciale (directive « oiseaux ») et en Zone Spéciale de Conservation (directive « habitat »).

Il s'agit d'un site côtier et marin qui borde la frange littorale au niveau de la commune de Plouha, seule commune littorale du territoire.



N°1 de carte	Nom du site Natura 2000	Distance du territoire
1	*Rivière Léguer, forêts de Beffou, Coat an Noaz et Coat An Hay*	***11,4 km***
2	*Trégor – Goëlo*	***0 km***
3	*Baie de Saint-Brieuc-Est*	***2,3 km***
4	*Forêt de Lorge, Landes de Lanfains, Cîme de Kerchouan*	***6,1 km***
5	*Têtes de bassin du Blavet et de l'Hyères*	***10,3 km***

Évaluation des incidences directes :

Le site NATURA2000 « Trégor – Goëlo » est le seul site localisé sur le territoire. Il est exclusivement côtier, les impacts directs des aménagements sur ce dernier sont donc limités. En effet, l'espace Natura 2000 est pris en compte au sein de la Loi Littoral et des Espaces Remarquables du littoral, permettant de limiter et d'encadrer la constructibilité de ces espaces.

L'ensemble des zones à proximité du site sont zonées N, Nr, ou A, à l'exception de la plage du Palus à Plouha disposant d'un zonage Np3 spécifique. Le zonage A correspond à des petites surfaces en bord de falaise ou l'installation de bâtiment agricole ne paraît pas très pertinente.

Le zonage Nr autorise sous conditions les aménagements légers qui ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site et qui sont nécessaires à la gestion des espaces et des milieux, leur mise en valeur notamment économique et potentiellement leur ouverture au public.

Le zonage Np3 autorise sous conditions les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le zonage N est un peu plus souple et correspond, sur les espaces proches du site NATURA2000, aux secteurs urbanisés. Ce zonage n'autorise pas les nouvelles constructions, mais permet les extensions des constructions à destination d'habitation existantes.

Une unique zone AU se trouve dans ce périmètre, il s'agit d'une zone concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sous la dénomination du « Vieux Bréhec ». Il s'agit d'un projet de réhabilitation pour du logement. Son impact sur l'environnement a été considéré comme moyen. Le SCoT identifie la parcelle comme mobilisable au sens de la Loi Littoral. En effet, Bréhec est identifié comme village au sein du SCoT. Les villages, comme définis par le SCoT ont vocation à accueillir des opérations de densification au sein de la zone urbanisée. L'OAP du Vieux Bréhec répond à cette configuration prévue par le SCoT.

Le PLUi a très peu d'incidences sur le site Natura 2000 «Trégor-Goëlo». L'ensemble des enjeux est pris en compte pour limiter au maximum les impacts de l'urbanisation. Le plan de zonage et le règlement respectent les orientations du PADD et assurent leur mise en œuvre.

Évaluation des incidences indirectes :

La carte disponible en début de partie présente le territoire dans un contexte élargi, avec les sites Natura 2000 situés à proximité. Ces derniers sont listés dans le tableau ci-dessus, qui précise pour chacun d'entre eux la distance par rapport au territoire.

La localisation des 5 sites Natura 2000 par rapport au territoire, ainsi que le croisement des enjeux de chaque site avec les mesures d'aménagement promues par le PLUi, permettent de conclure que :

- Le PLUi n'induit pas d'impact direct ou indirect sur le réseau Natura 2000.
- Le PLUi apporte des réponses adaptées aux enjeux Natura 2000, en complémentarité avec les autres politiques engagées par le territoire (en matière de climat air énergie notamment).
- Au cas par cas, les projets d'ampleur comme les parcs éoliens ou la mise en place de plans de valorisation du bocage devront intégrer une analyse plus précise des impacts indirects sur les sites Natura 2000.

Synthèse :

Le PLUi remplit ses objectifs en limitant l'urbanisation dans ou à proximité des sites Natura 2000, contribuant ainsi à la préservation des milieux les plus sensibles. Il renforce également leur protection par un zonage restrictif, cohérent avec les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire. Par ailleurs, les dispositions générales du règlement, notamment l'article 151-23, participent à la préservation des éléments naturels structurants tels que les haies, zones humides, landes ou boisements. Sous réserve de l'intégration des recommandations issues de l'évaluation environnementale, ces outils garantissent une protection globale adaptée. Le PLUi s'inscrit donc dans une logique à la fois de préservation, de gestion

et de valorisation des continuités écologiques, en cohérence avec les objectifs de protection des sites Natura 2000.

8. Compatibilité avec les documents supérieurs

L'ensemble des documents supérieurs qui s'appliquent au PLUi sont recensés dans le tableau ci-dessous.

Documents	Approbation
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne	Adopté le 3 mars par le comité de bassin Loire-Bretagne Programme de mesures arrêté le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin Entrés en vigueur le 4 avril 2022
Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne	Arrêté le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp	**Approuvé en comité syndical le 8 juillet 2021**
Le SRADDET Breton (Intégrateur des précédents SRCE et SRCAE)	Approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021 Modification n°1 adoptée les 14, 15 et 16 février 2024, rendue exécutoire par arrêté du préfet de région en date du 17 avril 2024.
Le Schéma régional des carrières	Approuvé par arrêté préfectoral du 30 janvier 2020
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Argoat-Trégor-Goëlo (ou SAGE ATG)	Approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2017 Arrêté préfectoral modificatif en date du 29/12/2023 : modification de la règle n°4 encadrant les projets conduisant à la destruction de zones humides
Le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc	Approbation par la préfecture des Côtes-d'Armor le 30 janvier 2014
Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) Trégor-Goëlo	Approuvé le 05/12/2007

L'analyse de la compatibilité avec le PLUi s'est portée sur les documents supérieurs suivants :

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne**
- **Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne**
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp**

L'analyse de la compatibilité s'est concentrée sur les thématiques relatives à l'environnement. Elle permet de mettre en évidence le fait que le PLUi de Leff Armor Communautés répond aux attentes fixées par les documents.

Rappelons tout d'abord que la construction de la révision du PLUi de Leff Armor Communauté s'est réalisée en accord avec les orientations du SCoT du Pays de Guingamp tout au long de la procédure de révision, le SCoT constituant le document intégrateur de référence pour le PLU. Ainsi, l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT illustre la concordance entre les mesures inscrites dans le PLU et les prescriptions du SCoT sur l'ensemble des thématiques traitées.

Conformément aux orientations des documents-cadre (SCoT, SRADDET, SDAGE, PGRI…), la préservation et la restauration des espaces naturels et des éléments du paysage (haies, mares, zones humides, boisements…) permet de répondre aux enjeux en lien avec la préservation et le confortement de la Trame Verte et Bleue, des paysages et du patrimoine naturel. Corrélé à l'identification de zones inconstructibles et de zones inondables dans le règlement, ainsi que de mesures afin d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement, les prescriptions du PLU permettent également de répondre à l'enjeu de protection des populations face aux risques d'inondation. Conscient de la nécessité d'adapter le développement local à une production locale et durable, le PLU prend également en compte la transition énergétique à travers des mesures de réduction des consommations énergétiques dans les futures opérations d'aménagement.

La compatibilité avec les documents supérieurs illustre également l'effort consenti du PLUi en matière de consommation foncière et densification des espaces bâtis existants, répondant aux orientations fixées par la Loi Climat et Résilience et au cadre défini par le SCoT du Pays de Guingamp.

9. Conclusion générale

L'analyse du PLUi ne fait pas ressortir d'impact négatif fort ou de nature à requestionner le projet dans son ensemble.

Tout d'abord, notons que le processus d'évaluation environnementale a tenu toute sa place, permettant la formulation de points de vigilance et l'intégration d'amendements de façon régulière.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont pu être mis à jour en profitant de nombreuses études réalisées par le territoire (ou en cours) depuis l'approbation du PLUi en vigueur.

Il en résulte une lecture actualisée des enjeux, partagée avec les élus, et appuyée sur des dynamiques récentes qui ont permis aux élus de requestionner leur projet sur le fond.

Il ne s'agit donc pas d'une simple révision « de façade », mais bien d'une démarche globale, qui a mobilisé les acteurs locaux pour réinterroger les ambitions du territoire à 10 ans et plus.

Ainsi, « transpire » du PADD un projet personnalisé au territoire, cohérent avec :

- Les enjeux du territoire,
- La volonté des élus, exprimée en atelier,
- Les autres démarches stratégiques portées en interne (PCAET par ex.).

Il en résulte aussi un PADD « redimensionné », avec des objectifs démographiques revus à la baisse, en cohérence avec les tendances récentes. La consommation foncière projetée s'en trouve notablement réduite par rapport à ce que permet le PLUi en vigueur, avec des impacts attendus réduits sur les espaces agricoles et naturels, les milieux, les ressources, les paysages…

Au-delà d'un besoin foncier moindre en « valeur absolue », le PADD se fixe aussi un objectif de recentrage de l'effort de développement (résidentiel, économique…) sur les pôles, et à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées. Il en résulte là aussi un besoin d'extension moindre et des impacts positifs comparativement au PLUi actuel.

De manière générale, le recentrage de l'effort de développement sur les pôles, associé à des outils dédiés comme le POA, visent à réduire l'empreinte carbone du territoire par :

- Une revalorisation du patrimoine bâti existant,
- Une organisation territoriale qui doit accompagner une évolution des pratiques de mobilité,
- Un rapprochement des lieux d'habitat, de travail, de loisir…

Ces nouveaux choix de développement, notamment en matière de densité, impliquent de fait une acculturation des élus à de nouveaux « modes d'aménager », plus denses.

Cela a débouché sur un travail important de sensibilisation, mais aussi l'élaboration d'outils nouveaux (OAP thématiques « densification » et « Trame Verte et Bleue ») qui constituent là aussi des plus-values.

Le juste dimensionnement du zonage s'est opéré par une évaluation en amont, avec les élus, des sites potentiels d'accueil, de leur sensibilités, de leurs capacités d'accueil, avec en parallèle des inventaires de zones humides permettant d'opérer des choix selon la doctrine « éviter – réduire – compenser ».

Les sites retenus ont ensuite fait l'objet de réflexions « projet », pré-opérationnelles, auxquelles l'évaluation s'associe en faisant des recommandations complémentaires.

Plus globalement, l'évaluation s'est attachée à mettre en perspective le développement avec les capacités d'accueil du territoire, notamment vis-à-vis de la ressource en eau. Ce travail s'est opéré en transparence et en conscience, en restant lucide sur les « limites de l'exercice ». Il en découle toutefois des conclusions dont le territoire doit se saisir pour aller plus loin sur ces sujets (connaissance, suivi, stratégie globale…).

Notons à ce stade que le recentrage prévu sur les pôles ne doit pas être perçu comme un « abandon » des secteurs plus ruraux.

En dehors des zones U et AU, le zonage prend soin de protéger le paysage et de limiter le mitage par :

- Une zone N continue et cohérente avec les sensibilités locales,
- Des possibilités maitrisées d'évolution en zone A (STECAL),
- Une application locale de la loi littoral, en compatibilité avec le SCoT.

Des dispositions sont toutefois prévues pour permettre l'accueil de logements en campagne (changements de destination) ainsi que pour favoriser la diversification et le maintien de l'activité agricole (développement des énergies renouvelables, points de vente à la ferme…).

Dans la continuité du PLUi en vigueur (et sur la base d'un inventaire actualisé), les éléments de patrimoine naturel (zones humides, haies, arbres isolés…) et bâti sont protégés et valorisés via différents outils (règlement, OAP thématiques, OAP sectorielles…).

La protection de cette trame verte et bleue multifonctionnelle sous-tend des impacts positifs cumulatifs sur la gestion des risques, la préservation des capacités de séquestration carbone, la valorisation des paysages, le cadre de vie, et ainsi l'attractivité du territoire…

En conclusion, et sous couvert d'une attention plus forte portée à certains projets en extension, l'évaluation environnementale conclut que le PLUi ne comporte pas d'impact fort, immédiat et de nature à remettre en cause le projet global.

En s'inscrivant dans le cadre du SCoT, le projet s'affirme comme une plus-value par rapport au document en vigueur.

Au-delà du cadre réglementaire, le PLUi est aussi la résultante d'un travail collectif, de qualité, qui doit permettre une appropriation large et une bonne acceptation pour sa mise en œuvre.

Au-delà des perspectives ouvertes par le PLUi (théoriques), l'évaluation environnementale insiste sur l'enjeu de suivi-évaluation en continu de la mise en œuvre du PLUi, pour :

- Mesurer la bonne réalisation des objectifs fixés (notamment en matière de densification),
- Évaluer le juste dimensionnement du développement projeté au regard des capacités d'accueil (sur la ressource en eau par exemple), ceci pour une adaptation continue dans un contexte de dérèglement climatique qui impacte de plus en plus les territoires.

L'Évaluation environnementale

1. Cadre juridique et contenu de l'évaluation

1.1 Quel cadre juridique de l'Évaluation Environnementale ?

L'évaluation des documents d'urbanisme a été introduite en droit français par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme, même si l'expression n'était pas utilisée par la loi. Son décret d'application précisait que le rapport de présentation du plan d'occupation des sols devait comprendre une « analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le plan prend en compte le souci de sa préservation » (article R. 123-17 du code de l'urbanisme dans sa version issue du décret n° 77-736 du 7 juillet 1977).

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a renouvelé en profondeur la planification locale en créant les SCOT et PLU, voulus comme des outils de construction de projets de développement durable pour les territoires et de mise en cohérence des politiques publiques. De fait, l'environnement dans toutes ses composantes se trouve au cœur des objectifs assignés à ces nouveaux documents, au même titre que les autres considérations d'aménagement du territoire. La loi SRU et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars 2001 ont également posé les bases d'une évaluation au regard de l'environnement pour tous les SCOT et PLU, en prévoyant que le rapport de présentation comporte un état initial de l'environnement, une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement et un exposé de la manière dont le schéma ou plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Postérieurement à la loi SRU, **la directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001** relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a introduit une évaluation environnementale des plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partie. Elle a renforcé et précisé le contenu attendu de l'évaluation, et introduit la consultation spécifique d'une autorité environnementale. La transposition en droit français de cette directive (par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, accompagnés d'une circulaire du Ministère en charge de l'équipement du 6 mars 2006) prévoit que l'évaluation environnementale est intégrée au rapport de présentation des documents d'urbanisme. Elle a précisé les documents de planification locaux soumis à cette évaluation. Il s'agit de tous les SCOT et de certains PLU.

Le Grenelle de l'environnement, et tout particulièrement la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et le décret n° 2012-995 du 23 août 2012, a introduit des évolutions importantes dans le code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne les SCOT et les PLU. Ainsi, la lutte contre le changement climatique, l'adaptation à ce changement, la maîtrise de l'énergie, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, la préservation de la biodiversité à travers la conservation et la restauration des continuités écologiques deviennent des objectifs explicites des documents d'urbanisme. Cette loi a élargi le champ des PLU concernés par une évaluation au sens de la directive européenne.

L'article 40 de la loi ASAP (pour loi « d'accélération et de simplification de l'action publique »), du 7 décembre 2020, ajoute les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001. Les PLU et PLUi y sont donc désormais assujettis au même titre que les SCOT.

Les dispositions de l'article 40 de la loi ASAP sont applicables aux procédures engagées après le 8 décembre 2020, date de publication de ce texte (L. ASAP, art. 148, IV). Elles concernent donc les élaborations de PLU ou PLUi engagées après cette date. **Il en va de même des révisions** qui pourront, selon le cas, donner lieu à une nouvelle évaluation ou à une actualisation de l'évaluation réalisée lors de l'élaboration.

Ainsi, la révision du PLUi de Leff Armor Communauté est soumise à une Évaluation Environnementale obligatoire.

Notons que l'élaboration du PLUi avait en son temps nécessité également la réalisation d'une évaluation environnementale, notamment au regard de l'ampleur du projet et des sensibilités environnementales en place (frange littorale, présence d'un site Natura 2000).

1.2 Quel contenu de l'Évaluation Environnementale ?

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.153-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été conduite (approche méthodologique),
- Une analyse de « l'État Initial de l'Environnement »,
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international,

communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées »,

- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »,
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »,
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'issue d'un délai de 6 ans à compter de son approbation »,
- Un « résumé non technique.

2. Rappel de la méthodologie de mise en œuvre de l'évaluation environnementale

2.1 Les grands principes de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale ne doit pas être perçue comme un « simple rapport ». Il s'agit bien d'une démarche à part entière, intégrée, devant servir la construction du Plan Local d'urbanisme intercommunal.

Ainsi, l'évaluation environnementale est un outil de :

- **De connaissance**, mettant en exergue les sensibilités et enjeux environnementaux devant être pris en compte pour l'élaboration d'un plan global d'aménagement du territoire,
- **De sensibilisation et d'aide à la décision** en ce sens que l'évaluation doit contribuer aux choix de développement et d'aménagement et s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux du territoire. L'évaluation est une démarche progressive et itérative appuyée à la fois sur :
  - L'analyse en continu des incidences potentielles des choix opérés (orientations du PADD, traduction réglementaire…) sur l'environnement au sens large,
  - La proposition de mesures ERC (selon la doctrine « Eviter – Réduire – Compenser ») pour limiter au maximum les impacts induits

  Ce jeu « d'allers-retours », **en dialogue avec les collectivités maîtres d'ouvrage**, doit permettre de construire un PLU intégrant au mieux les enjeux environnementaux pour un développement le plus vertueux possible.
- **De transparence,** du fait que le rapport d'évaluation contribue à la justification des choix, au regard des enjeux environnementaux, mais aussi en fonction des volontés politiques, des contraintes éventuelles et des possibilités (ou non) de mettre en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation,

De suivi, par la mise en place d'un outil de suivi, si possible partagé et porté par la collectivité, pour évaluer dans le temps les incidences réelles du PLUi sur l'environnement, ainsi que la réalisation des objectifs fixés initialement.

2.2 Le cas de l'évaluation Environnementale du PLUi de Leff Armor Communauté

Quelques éléments de contexte sont rappelés ci-dessous pour bien comprendre les besoins et modalités de réalisation de l'évaluation environnementale du PLUi de Leff Armor Communauté :

- Il s'agit d'une procédure de révision du PLUiH, l'élaboration ayant déjà donné lieu à une évaluation environnementale du document,
- L'approbation de ce 1er PLUi (approuvé par les élus communautaires le 29 juin 2021) avait en quelque sorte été conditionnée à une révision précoce (prescrite par délibération du 26 octobre 2021), afin de respecter la loi Climat et Résilience (22/08/21) et le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Guingamp approuvé le 08/07/2021 (notamment sur le volet foncier),
- Entre-temps, des évolutions diverses sont venues alimenter les débats pour la construction de ce PLUiH révisé, par exemple :
    - Des réflexions stratégiques telles que :
        - Le projet de territoire à horizon 2030, validé en décembre 2021 (5 ambitions, 24 objectifs, 72 engagements…),
        - Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de LAC adopté le 8 novembre 2022,
        - La modification du SRADDET Breton (pour respect de la loi Climat & Résilience d'août 2021), rendue exécutoire par arrêté du préfet de la Région Bretagne en date du 17 avril 2024.
    - Des démarches ou études complémentaires utiles à la révision du PLUiH telles que (liste non exhaustive) :
        - L'étude de structuration du développement des énergies renouvelables et des réseaux énergétiques sur le territoire intercommunal, (portée par LAC en déclinaison du PCAET),
        - L'étude « Ressources – Besoins » sur le territoire du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, comportant une analyse HMUC (pour Hydrologie, Milieux, Usages et Climat),
        - La révision du zonage d'Assainissement intercommunal,
        - L'étude d'acceptabilité du milieu récepteur au droit des STEP sur le bassin du Leff…
    - Un retour d'expérience du service d'application du droit des sols quant à l'application de certaines règles ou l'instruction de certains projets,

Ces éléments pourront être reprécisés et développés dans les parties du rapport d'évaluation qui le nécessitent.

De manière plus concrète, notons que le territoire a fait appel à un prestataire extérieur pour la réalisation de la démarche d'évaluation environnementale de révision du PLUiH. Ce prestataire dispose d'une connaissance du contexte local pour avoir également travaillé sur :

- L'évaluation environnementale du SCoT du Pays de Guingamp,
- L'évaluation environnementale du PCAET de Leff Armor Communauté.

La démarche d'évaluation environnementale s'est réalisée de manière **continue, itérative et intégrée** avec les parties prenantes, particulièrement avec les services de LAC en charge de la révision du PLUiH, mais pas uniquement.

Le prestataire a notamment pu participer aux étapes clés :

- De partage et restitution des enjeux de territoire (toutes thématiques confondues),
- D'échanges et de co-construction du nouveau PADD,
- D'accompagnement des services dans l'adaptation et l'amélioration continue des pièces réglementaires.

Les temps d'échange avec les élus (EIE et PADD) ont été aussi l'occasion d'un travail de sensibilisation aux enjeux de transition écologique au sens large.

Enfin, nombre d'entretiens ou temps d'échange dédiés ont été menés avec des parties prenantes disposant de données ou d'expertises utiles à l'amendement du PLUiH.

En lien avec Leff Armor communauté, a été fait le choix de requestionner – revisiter l'ensemble du précédent rapport d'évaluation environnementale réalisé lors de l'élaboration du PLUiH en vigueur.

Le présent rapport d'évaluation se décline comme suit :

- Un rappel des principaux constats et enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement, l'idée étant de disposer d'un point de référence permettant de juger du bienfondé des orientations mises en œuvre dans le PLUiH révisé,
- La définition d'un « scénario de référence »,
- Une présentation rapide des politiques et stratégies locales portées par la LAC, pour mesurer la cohérence et/ou la complémentarité du PLUiH,
- L'évaluation – justification du PADD, au regard des enjeux environnementaux et des politiques locales,
- L'évaluation des incidences du POA,
- L'évaluation des pièces réglementaires, notamment :
    - Les règlements écrits et graphiques,
    - L'OAP thématique (Trame Verte et Bleue » qui s'inscrit en complémentarité.

- L'évaluation des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLUi, particulièrement :
    - Les secteurs pressentis pour un développement, ou autres espaces libres urbanisables, couverts par une OAP. Préalablement à l'analyse des OAP sectorielles, sera présentée l'OAP thématique « Densification », qui donne un cadre pour chaque opération en densification du tissu bâti existant,
    - Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL),
    - Les emplacements réservés.
- L'évaluation des incidences du PLUiH sur les sites Natura 2000 situés sur ou à proximité du territoire,
- La justification de la compatibilité du PLUiH avec les documents-cadres,
- La présentation d'un outil de suivi (tableau d'indicateurs) permettant le suivi et pilotage en continu du document d'urbanisme, allant au-delà des obligations réglementaires en la matière (bilan intermédiaire),
- Le résumé non technique (RNT), visant à une appréhension plus rapide et facilitée des parties détaillées dans le corps de l'évaluation.

Pour chaque partie du rapport, sont prévus :

- **Un préambule méthodologique visant à préparer le lecteur à une meilleure compréhension de la démarche et du contenu de l'analyse, en transparence,**
- **Une synthèse intermédiaire qui sera reprise pour le Résumé Non Technique, et offre un premier regard conclusif de l'évaluation environnementale sur le PLUiH révisé.**

3. Rappel des enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement

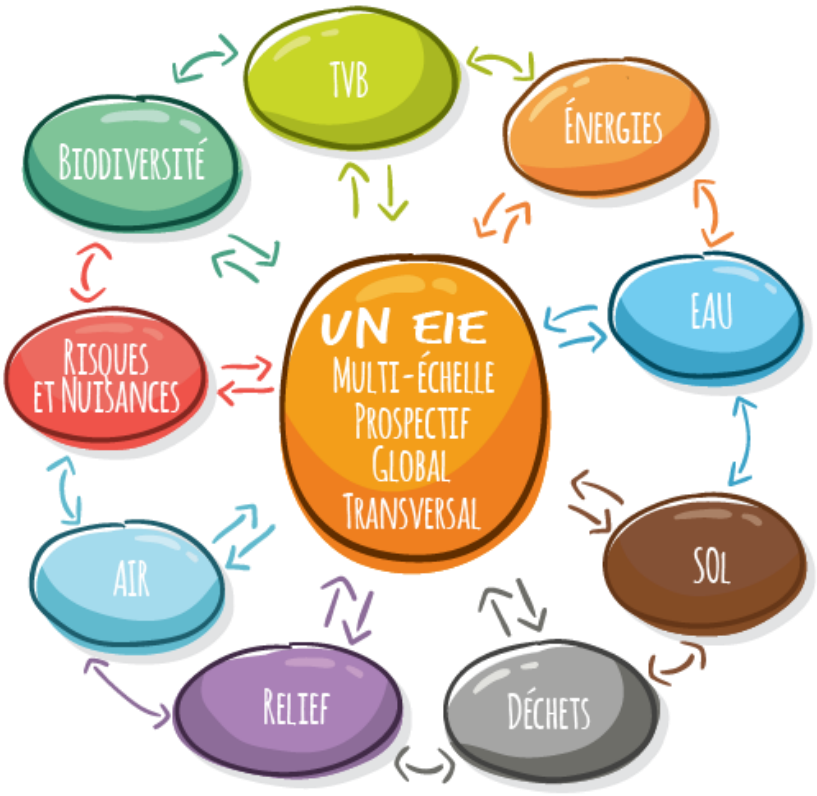
La réalisation d'un État Initial de l'Environnement (EIE) a pour but d'établir un état « 0 » servant de point de comparaison ou de référentiel pour appréhender les incidences positives ou négatives d'un projet de territoire sur l'environnement tel qu'il peut être caractérisé à un moment précis.

Les éléments de synthèse et les enjeux environnementaux issus de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) sont rappelés ci-dessous, par thématique. L'objectif est de garder en mémoire ces enjeux ou de pouvoir s'y référer rapidement pour évaluer leur prise en compte dans les différents documents du PLUi-H (PADD, zonage, règlement, OAP). L'idée étant de s'appuyer sur ces enjeux pour décliner les orientations et objectifs du projet et de vérifier dans le cadre de l'évaluation environnementale que les dispositions prévues par le futur document de planification répondent (ou ne viennent pas contrarier) aux enjeux préalablement identifiés.

Sont donc ici rappelés, par thème, les principaux constats et enjeux issus de l'appropriation de l'État Initial de l'Environnement par le bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale. Les thèmes étudiés sont les suivants (non hiérarchisés) :

- Biodiversité – milieux naturels – Trame verte et Bleue,
- Ressource en eau,
- Paysages et patrimoines,
- Risques et nuisances,
- Mobilité – déplacements,
- Climat – air – Énergie.

L'approche thématique pose les constats clés et les éléments de réflexion pour chaque composante de l'environnement au sens large. Elle se nourrit des analyses faites par ailleurs sur la population, les logements, l'économie… pour en ressortir les implications sur l'environnement. L'approche thématique est aussi utilisée ici pour faciliter la lecture et l'appropriation du document par le lecteur.



Au-delà, une synthèse sera rédigée en fin de partie pour mettre en lumière les liens étroits qui unissent chaque thème dans une lecture transversale.

3.1 Biodiversité – milieux naturels – Trame verte et Bleue

Biodiversité - TVB (principaux constats)

- Un territoire à la richesse écologique reconnue par différents périmètres de protection ou d'inventaire :
  - 1 site Natura 2000 : le site Natura 2000 « Trégor – Goëlo », à la fois en Zone de Protection Spéciale (directive « oiseaux ») et en Zone Spéciale de Conservation (directive « habitat »),
  - 3 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II,
  - 4 Espaces Naturels Sensibles.
- Un SRCE qui fixe les principaux éléments de connaissance du fonctionnement de la TVB sur le territoire :
  - Grands ensembles de perméabilité (massif bocager du Quintin au Sud)
  - Éléments fragmentants : RN 12, RD 786, 6, 9, voie ferrée, zones urbaines…
- Une déclinaison locale et globalement partagée de la TVB,
- Une grande diversité de milieux :
  - Des milieux humides très présents, en tête de bassin, le long des cours d'eau, sur le littoral (marais de la plage du Palus par ex.),
  - Des landes, à la fois continentales et côtières (sur des secteurs escarpés notamment),
  - Un complexe sylvo-bocager riche et fonctionnel,
  - Une trame littorale recouvrant une diversité d'habitats (falaises, estran, îlots et rochers abritant la reproduction ou le repos d'oiseaux marins…),
  - Un réseau hydrographique dense jouant le rôle de réservoirs et corridors aquatique.
- Une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle, au service du territoire (qualité des paysages, cadre de vie, cycle de l'eau…)
- Une place intéressante laissée au végétal et à « la nature » au sein de certains bourgs et autres espaces bâtis,
- Une richesse environnementale fragile, car soumise à des pressions multiples, principalement :
  - Une consommation d'espace notable et diffuse (au détriment des espaces agro-naturels) qui tend à accentuer la fragmentation du territoire et à réduire la trame noire (sur le littoral, le long des axes de communication…). Entre 2011 et 2021 181.9 ha ont été consommés, majoritairement dédié à l'habitat, ce qui est assez élevé compte tenu de l'augmentation de population qu'a connu le territoire sur la période 2008-2020(+ 2150 habitants).
  - Une pression sur l'eau qui peut conduire à une dégradation de la ressource et des milieux associés
  - Ponctuellement : le développement d'espèces invasives en bordure des cours d'eau ; et des projets éoliens qui peuvent impacter certaines espèces (oiseaux et chiroptères principalement)

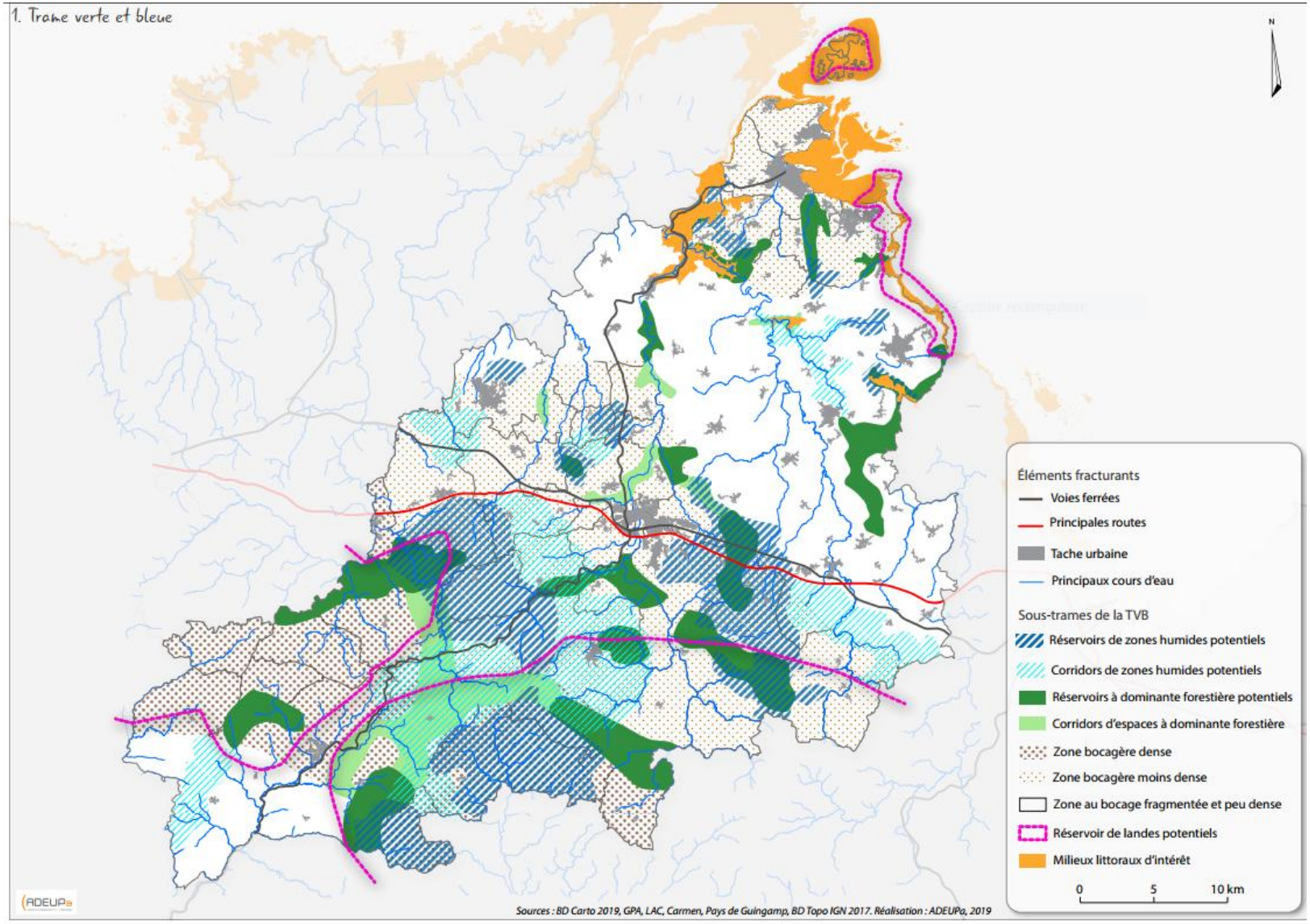


Figure 2. Carte TVB intégrée au DOO du SCoT du Pays de Guingamp

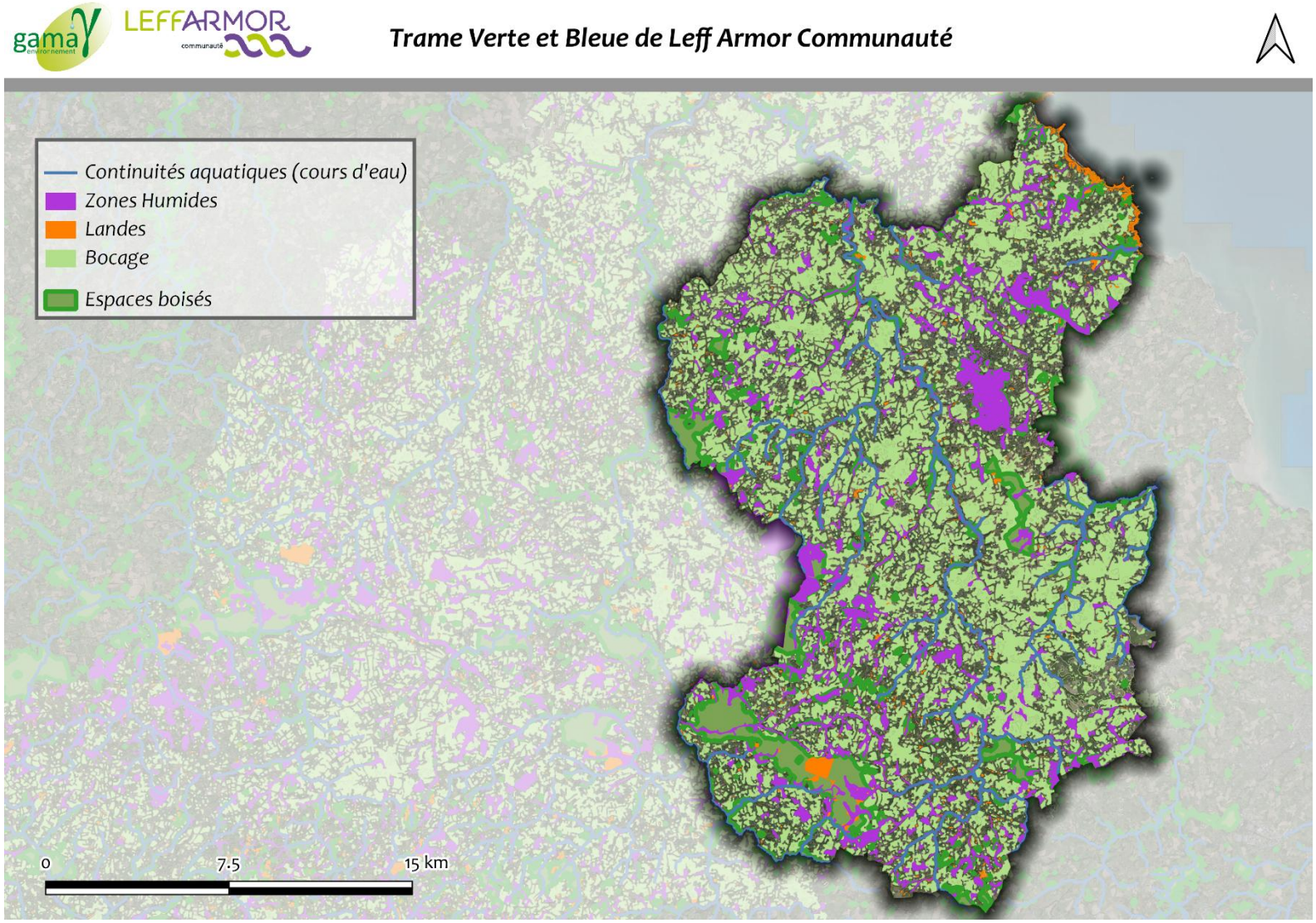


Figure 3. Carte TVB issue du diagnostic SCoT, remise aux limites du territoire de Leff Armor

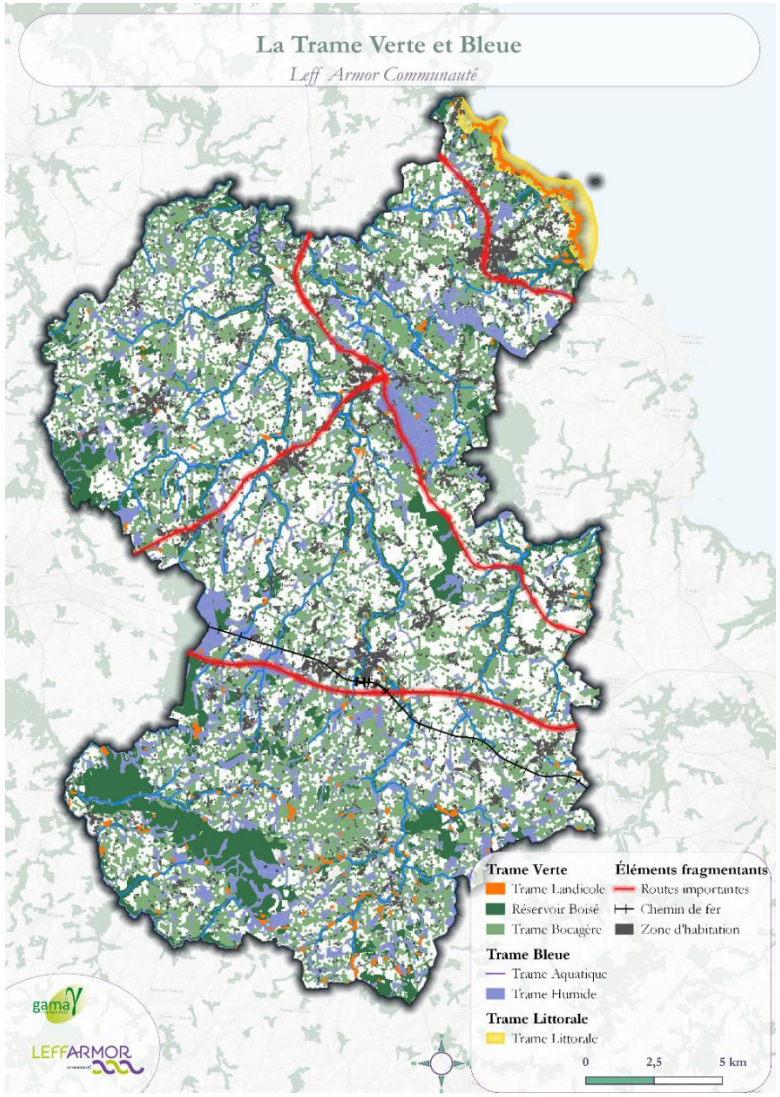


Figure 4. Carte TVB issue de l'Etat Initial de l'Environnement de Leff Armor Communauté

Six sous trames identifiées :

- Trame bocagère,
- Trame forestière,
- Trame landicole,
- Trame aquatique,
- Trame humide.

Biodiversité - TVB (principaux enjeux)
• Protéger et mettre en valeur prioritairement les espaces naturels reconnus, recouvrant une richesse et/ou une fonctionnalité particulière, • Plus largement, préserver, valoriser la fonction, et accompagner la restauration des différentes composantes de la Trame Verte et Bleue locale (milieux humides, littoraux, bocage, boisements, landes…), • Poursuivre l'amélioration des connaissances, • Encourager (ou ne pas contraindre) les actions de valorisation / restauration des milieux : zones humides, landes (de Kerio par ex.), continuité sédimentaire et piscicole des cours d'eau… • Valoriser durablement les boisements et le bocage pour allier entretien et préservation / restauration de leurs fonctionnalités écologiques, • « Faire la part belle » (enforcer) à la nature au sein des espaces bâtis.

3.2 Ressource en eau

Gestion de la ressource en eau (sensibilité des milieux humides, protection de la ressource, assainissement, AEP…) : principaux constats

- Un territoire couvert par 2 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, tous deux approuvés :
  - SAGE Argoat Trégor Goëlo (ATG),
  - SAGE de la Baie de Saint-Brieuc
- Un réseau hydrographique dense et une présence de l'eau en surface, qui fragilise la ressource face aux risques de pollutions diffuses,
- Une ressource limitée, en lien avec la faiblesse des réserves souterraines d'une part et d'autre part par des prélèvements importants pour l'AEP (pompage dans les nappes). Le bassin du Leff est identifié en risque de tension quantitative dans le SDAGE révisé (2022-2027),
- Une qualité des masses d'eau et des milieux aquatiques hétérogène, avec des dynamiques variées également d'une station de mesure à l'autre,
- Une qualité de la ressource dont dépendent :
  - Les milieux aquatiques et espèces associées. Il faut ajouter à cela que la diversité biologique au sein des milieux aquatiques est aussi dépendante des logiques quantitatives (maintien des débits d'étiage)
  - Les activités économiques situées à l'extrême aval (pêche, tourisme…)
- Des pressions fortes sur la ressource en eau :
  - En amont : industrie agroalimentaire, polyculture-élevage,
  - Sur la frange littorale et les cours d'eau côtiers : cultures de légumes (sous serre et de plein champ), activité touristique, usages de loisir (pêche à pied, baignade…). À noter qu'il n'y a qu'une seule commune littorale sur LAC (Plouha),
  - Un milieu récepteur potentiellement fragile ou à la capacité limitée en sortie de STEP,
- À terme, un niveau de ressource potentiellement inférieur avec :
  - Le changement climatique et une possible évolution du régime des pluies (allongement des périodes sèches, problème de recharge des nappes…),
  - Une possible dégradation de la ressource (pollutions).

Gestion de la ressource en eau (sensibilité des milieux humides, protection de la ressource, assainissement, AEP…) : principaux constats

- Une prise de conscience quant à la menace sur la ressource en eau :
  - En 2020, décision de la CLE du SAGE ATG de réaliser une étude « ressources-besoins » sur la base d'une analyse HMUC (Hydrologie - Milieux – Usages – Climat).
  - Le niveau de prélèvement annuel moyen 2011-202 à l'échelle SAGE ATG est estimé à environ 13 millions de m^3 tous usages confondus. Il est estimé à 3 millions de m^3 au niveau de l'unité de gestion du Leff, dont près de 80 % seraient liés à l'AEP (intégrant une incertitude du fait d'autres prélèvements non mesurés ou quantifiables).
  - Une collectivité compétente (LAC) en matière d'AEP et d'assainissement des eaux usées, avec plusieurs démarches et actions engagées :
    - La réalisation récente d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées, corrélé au zonage du PLUiH,
    - Un programme d'investissements ambitieux pour mettre à niveau les systèmes d'assainissement, en lien avec les limites constatées et les projections de développement (nouvelle station sur la commune de Le Faouët, rehaussement de la capacité de la station Pléguien…)
    - Une étude sur l'acceptabilité du milieu récepteur au niveau des STEP du territoire
- Sur l'AEP :
  - Un état des réseaux dans l'ensemble bon avec un rendement moyen de 88 %. Les études menées et campagnes de mesures réalisées dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur AEP ont permis d'identifier les secteurs ou le rendement est inférieur à 75 %. Cette information cruciale permet de flécher les travaux à prévoir à court terme.
  - 13 DUP pour le prélèvement d'eau potable sur le territoire, dont 10 sous responsabilité de LAC, et 1 classé prioritaire,
  - Un réseau interconnecté permettant des importations - exportations depuis et vers d'autres territoires (prévues par le Schéma départemental d'alimentation en eau potable des Côtes-d'Armor)
  - À l'échelle de LAC, les importations sont réalisées via 2 canalisations au départ des réservoirs de Berrien et de l'usine de traitement de Saint-Berthélémy
  - A l'échelle du SAGE ATG, les volumes importés :
    - Augmentent régulièrement (volume mensuel moyen d'importation de 106 462 m3 sur 2011-2012 contre 140 910 m3 sur 2021-2022),
    - Sont nettement supérieurs aux volumes exportés.
- Sur l'assainissement :
  - 23 stations d'épuration sur le territoire de Leff Armor Communauté. 15 stations sur 23 sont à plus de 50% de leur capacité nominale. 7 sont à plus de 90% de leur capacité nominale
  - 5 communes : Saint Fiacre, Saint Gilles les Bois, Saint Jean Kerdaniel, Saint Péver et Trévérec sont intégralement en assainissement non collectif. LAC estime à 47 % le taux de conformité des installations ANC.

Cours d'eau	Station	Commune	Etat écologique		Etat Biologique		Etat physico-chimique		IBD		IBGN	
Le Leff	04171300	Boquého	2016	Bon	2016	Bon	2018	Bon	2016	Bon	2016	Très Bon
	04173370	Tressignaux	2016	Moyen	2016	Moyen	2018	Bon	2016	Moyen	2016	Très Bon
	04171400	Gommenec'h	2018	Moyen	2018	Moyen	2018	Bon	2018	Moyen	2018	Très Bon
	04171440	Yvias	Indéterminé		Indéterminé		2018	Bon	Indéterminé		Indéterminé	
Le Goazel	04171385	Gommenec'h	2016	Moyen	2016	Bon	2018	Médiocre	2016	Bon	2016	Très Bon
Le Trieux	04171750	Saint Pever	2018	Moyen	2018	Moyen	2018	Bon	2018	Moyen	2018	Très Bon
	04172030	Squiffiec	2018	Moyen	2018	Moyen	2018	Bon	2018	Moyen	2018	Bon
Le Kergolo	04316021	Plouha	Indéterminé		Indéterminé		2018	Mauvais	Indéterminé		Indéterminé	
Le Corzic	04171160	Plouha	Indéterminé		Indéterminé		2018	Moyen	2017	Bon	2017	Bon
Le Ponto	04316020	Etables sur Mer	Indéterminé		Indéterminé		2018	Moyen	Indéterminé		Indéterminé	
L'Ic	04171050	Binic	Indéterminé		Indéterminé		2018	Bon	Indéterminé		2017	Très Bon
Le Maudouve-Gouet	04170700	Saint Donan	Indéterminé		Indéterminé		2018	Moyen	2017	Moyen	2017	Très Bon

Figure 5. Etat des masses d'eau de surface sur le territoire – évaluation environnementale du schéma directeur assainissement

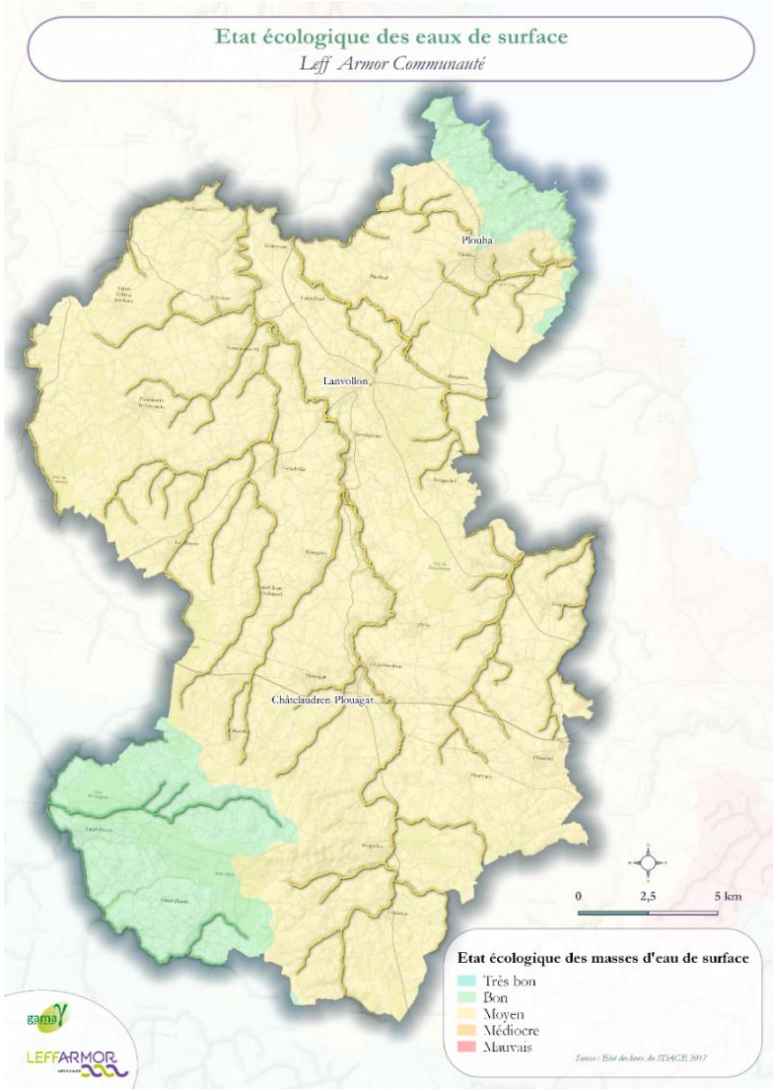


Figure 6. Représentation cartographique de l'état écologique des eaux de surface – EIE LAC

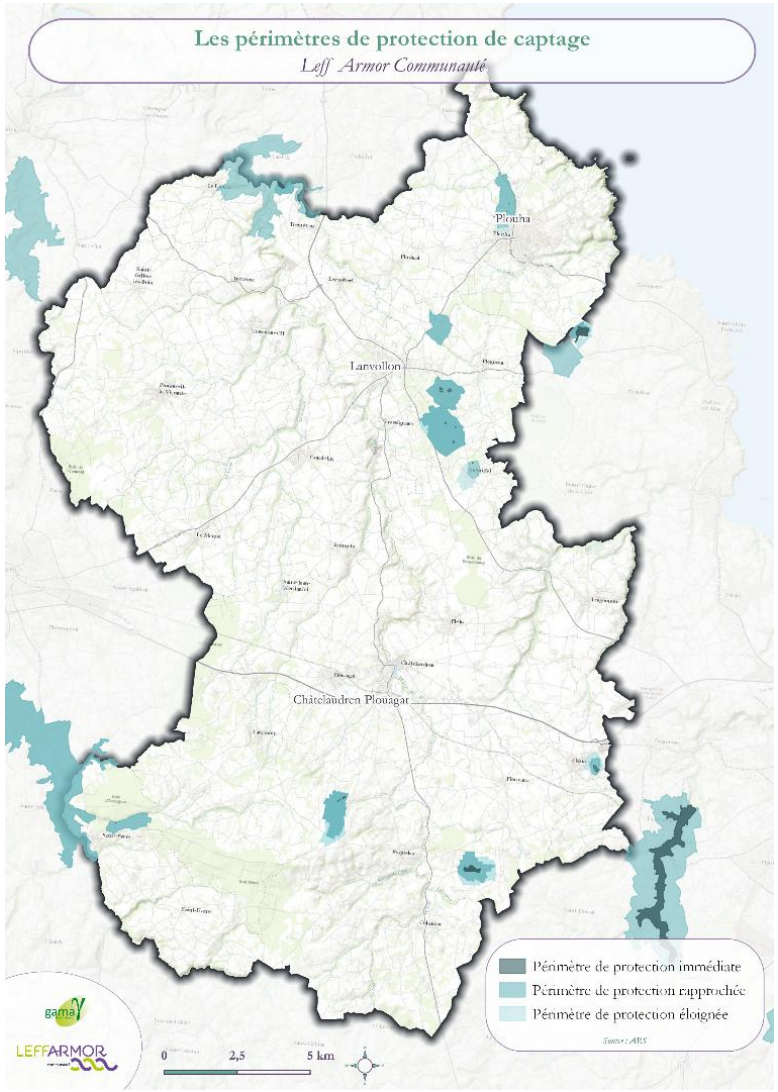


Figure 7. Les périmètres de protection des captages - ARS

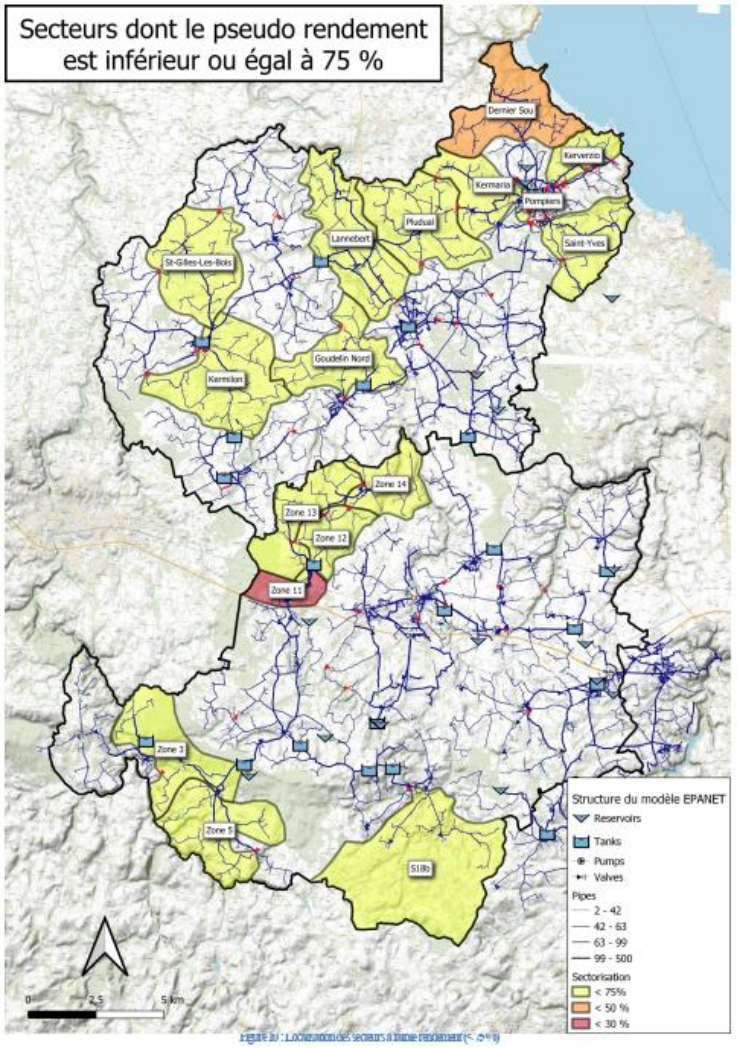


Figure 8. Cartographie schématique de l'interconnexion des systèmes d'adduction eau potable – schéma directeur adduction eau potable

Gestion de la ressource en eau (sensibilité des milieux humides, protection de la ressource, assainissement, AEP…) : principaux enjeux

- Préserver la ressource en eau, support de multiples activités actuelles et gage de la qualité des milieux aquatiques :
  - S'assurer de la capacité d'accueil du territoire au regard du développement projeté, de la ressource disponible, et des infrastructures en place pour l'assainissement et l'alimentation en eau potable (localisation du développement sur les secteurs desservis, mise à niveau progressive des équipements, accompagnement des habitants vers des pratiques plus économes et respectueuses de la ressource…)
  - Protéger les éléments de nature intervenant dans le cycle de l'eau et jouant un rôle actif dans la protection de la ressource (zones humides, haies…)
  - S'appuyer sur l'amélioration continue des connaissances pour guider les choix de développement (étude HMUC, schéma directeur d'assainissement, évaluation de la capacité du milieu récepteur…)
- Favoriser une gestion à l'amont des eaux pluviales en secteur bâti pour limiter les risques et nuisances induits en aval (surcharges, inondations, atteintes ponctuelles au milieu récepteur…),
- Valoriser l'eau comme patrimoine participant à construire le paysage, l'ambiance des lieux, le cadre de vie…

3.3 Paysages et patrimoines

Paysage et patrimoine (principaux constats)
• Une grande diversité paysagère avec des entités clairement identifiables (cf. carte des structures paysagères page suivante) : frange littorale (falaise de Plouha), arrière-pays bocager, vallée du Leff… • Selon l'atlas des paysages du département, 3 grands ensembles paysagers constituent Leff Armor communauté (cf. carte page suivante) : Le Trégor, la baie de Saint-Brieuc et les monts d'Arrée. • Une richesse paysagère, gage de l'attractivité du territoire (résidentielle, touristique…), et qui participe à la qualité du cadre de vie • Une topographie locale qui induit des vues réciproques, plus ou moins ouvertes, lointaines… depuis et vers les points hauts du territoire, depuis et vers la mer. La topographie sous-tend également des sensibilités paysagères en cas d'aménagement non réfléchi • Des cônes de vue qui mettent en scène le patrimoine du territoire (vers certains bourgs, monuments…) • Un patrimoine reconnut : Châtelaudren labellisé petite cité de caractère • Du patrimoine identitaire : o Lié à l'eau (ponts, écluses, moulins et lavoirs) o Bâti dans les terres (chapelles, châteaux, manoirs, fermes…), o Mais aussi des éléments de « petit patrimoine » type calvaires, Menhirs, fontaines, lavoirs, croix… • Les bourgs ruraux comme éléments identitaires grâce à leurs traits communs tant au niveau des formes urbaines, de l'architecture, des matériaux employés, du traitement qualitatif des espaces publics… • Des points de repère marquant dans le grand paysage (parcs éoliens, châteaux d'eau, bâtiments industriels, silos et grands bâtiments industriels depuis la RN 12…) • Une trame verte bleue qui structure et agrémente le paysage (boisements, bocage, cours d'eau…), avec ponctuellement des fonctions d'accompagnement ou de masque facilitant l'intégration de bâtiments, • Un développement croissant de certains dispositifs de production de d'ENR dans le paysage (trackers, méthaniseurs…)

Figure 9. Carte des unités paysagères - EIE LAC

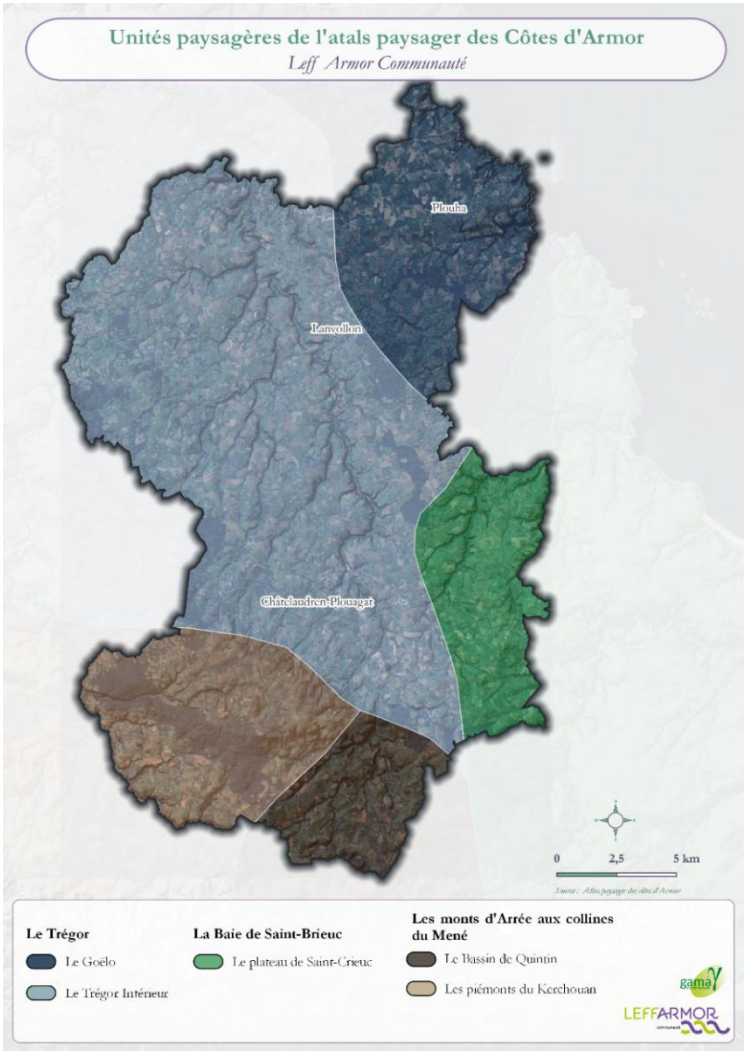


Figure 10. Unités paysagères de l'atlas paysager des Côtes-d'Armor – EIE LAC

Figure 11. Plage de Plouha – GAMA Environnement

Figure 12. Le Trieux à Pommerit-le-Vicomte - GAMA Environnement

Figure 13. Landes sèches des falaises de Plouha - GAMA Environnement

Paysage et patrimoine (principaux constats)
• Un territoire parcouru par des routes et des chemins qui donnent à voir le territoire, la qualité et la diversité des paysages : GR 34, boucles de randonnées, de promenades, et autres chemins creux bordés de talus plantés, à valoriser. Le SCoT identifie le long des principaux axes les coupures vertes et boisées à préserver, les points de vue et les requalifications urbaines à prévoir (cf. carte page suivante) • Globalement, une qualité des espaces publics et une présence du végétal en ville qui participent de la qualité paysagère des espaces bâtis, • Un développement qui impacte à des degrés divers la qualité des paysages et du patrimoine : o Un manque d'intégration et une tendance à la banalisation du paysage le long de la RN 12, dont l'effet vitrine peut impacter l'image du territoire o Un développement linéaire de l'urbanisation (habitat, économie…) qui impacte la qualité de certaines entrées de bourgs (lisibilité, image…) o Une consommation foncière essentiellement en extension, sans intégration paysagère systématique avec des impacts à différentes échelles (vues proches et plus lointaines) o Un « essaimage » des zones d'activités et une difficile revalorisation des friches agricoles qui impactent le paysage en des lieux variés o Une vacance (9% de logements vacants en 2022, 4,8 % de vacances de longue durée) qui peut impacter l'image de certains espaces concernés • Un aménagement des abords de certains sites ou monuments qui dessert leurs mises en valeur (place importante de la voiture par exemple)

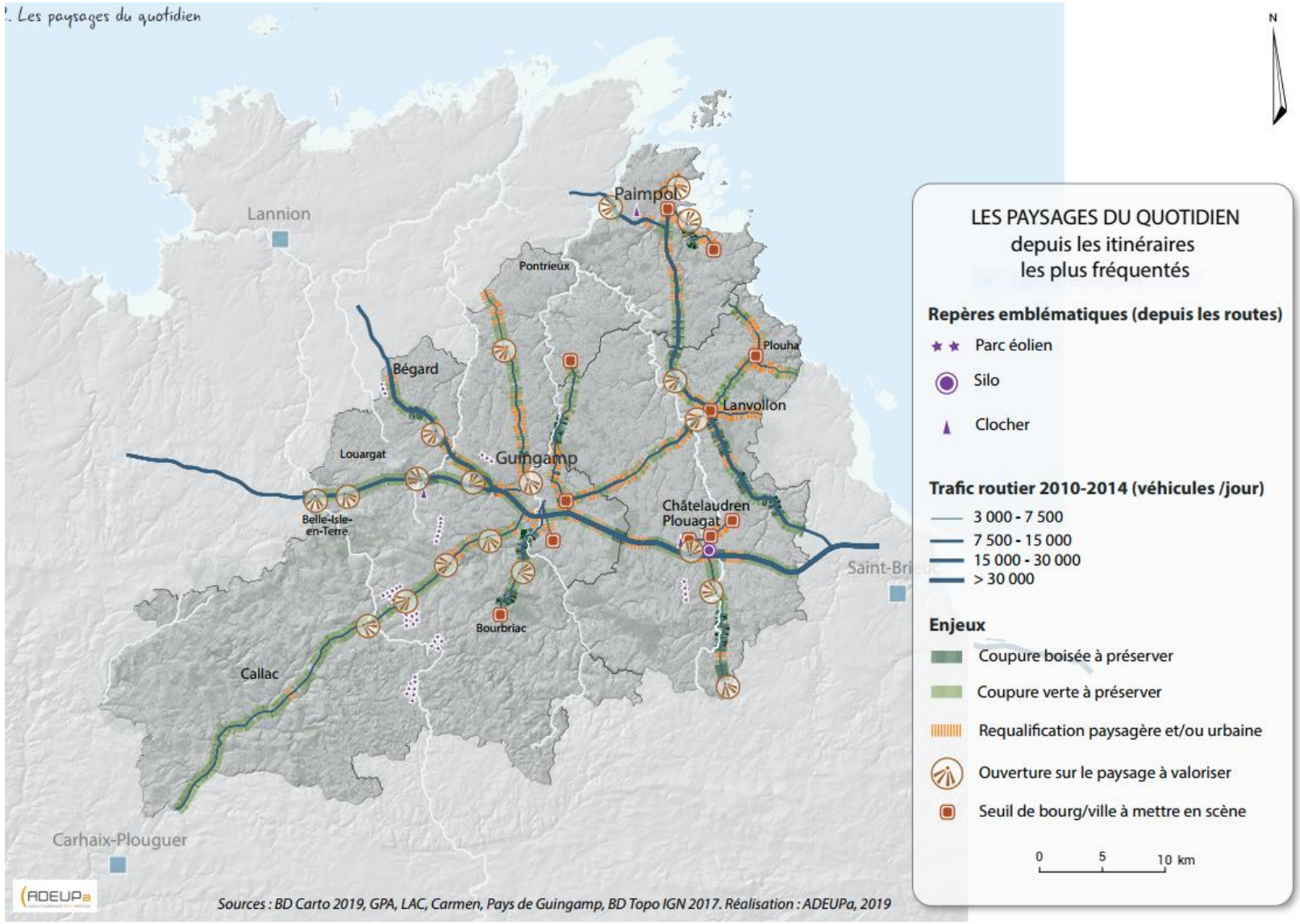


Figure 14. Les paysages du quotidien depuis les itinéraires les plus fréquentés

Paysage et patrimoine (principaux enjeux)
• Limiter l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire, avec une attention renforcée sur certains espaces stratégiques (axes de communications, entrées de bourg…) • Valoriser le patrimoine bâti existant (habitat, économie…), en lien avec les enjeux d'efficacité énergétique, • Veiller à une intégration optimale des installations ou dispositifs visant à augmenter la production locale d'énergie (méthaniseurs, parcs éoliens, panneaux photovoltaïques…) en fonction de la qualité / sensibilité des lieux, • Initier ou poursuivre la réflexion sur la qualité paysagère des nouvelles opérations dans une logique de projet (intégration, couture avec l'existant, lutte contre la banalisation des paysages par des modes constructifs standardisés…) • Concilier la nécessité d'accompagnement d'un monde agricole en mutation avec le maintien des richesses paysagères et naturelles (diversification, valorisation de nouvelles ressources comme le bois de haies, circuits courts…) • En zone rurale, œuvrer au maintien d'un tissu économique (agricole notamment) et social indispensable à la vitalité des bourgs et à leurs valorisations • Chercher à structurer l'offre touristique à l'échelle du Pays pour que l'arrière-pays puisse profiter de l'attractivité du littoral • Mieux connaitre et mettre en valeur le grand et le petit patrimoine rural via le bâti, le mobilier, l'urbain ou le végétal (murs, alignements d'arbres…), identitaire du territoire

3.4 Risques et nuisances

Risques / nuisances (principaux constats)

• Une exposition « limitée » aux risques naturels :
  o Des risques naturels principalement liés aux inondations par débordement de cours d'eau (Leff). Il concerne 15 communes sur 28 (avant la fusion de Châtelaudren avec Plouagat), mais demeure principalement limité aux espaces de fonds de vallées qui sont peu urbanisés
  o Certaines zones situées à proximité des falaises de Plouha sont exposées au risque d'érosion du trait de côte,
  o Un risque de submersion marine très localisé (plage du Palus)
• Des risques industriels / technologiques en lien avec :
  o Le transport de matières dangereuses (au vu du nombre d'axes routiers importants sur le territoire)
  o La présence d'installations classées pour la protection de l'environnement
  o 181 établissements soumis à autorisation au titre de la règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
  o Un établissement classé SEVESO en seuil bas
De manière plus localisée, on note :
  o Le risque de rupture de barrage au niveau de Châtelaudren
  o Le risque minier lié à l'ancienne mine de Trémuson, pouvant concerner les communes de Plélo, Plouagat et Plouvara
• Une exposition aux nuisances principalement liée :
  o Au trafic routier aux abords des routes les plus fréquentées (RN 12, RD 6, RD 7, RD 9, RD 786)
  o Ponctuellement, à l'activité d'extraction (plusieurs carrières en activités sur Leff Armor : communes de Plouha, Tréméven et Tressignaux)
  o Au développement urbain sur des secteurs traditionnellement valorisés par l'agriculture (conflits d'usage)
• L'émergence de certains projets (éoliennes, méthaniseurs…) n'est pas sans soulever des résistances, ou a minima des appréhensions quant aux nuisances potentielles induites,
• Sites pollués : 160 anciens sites industriels et d'activités de service potentiellement pollués selon la base de données BASIAS.
• Un risque évolutif, qui tend à s'aggraver dans un contexte de changement climatique (risque de submersion en lien avec la montée des eaux, risque d'inondation dû à une modification du régime pluviométrique et à la survenue d'évènements météorologiques extrêmes…)
• Une prise de conscience de la collectivité avec des actions déjà engagées. Dans le cadre de la compétence GEMAPI, la collectivité a lancé en septembre 2018 une étude sur les ouvrages de protection du territoire (fin d'étude prévue pour décembre 2020)

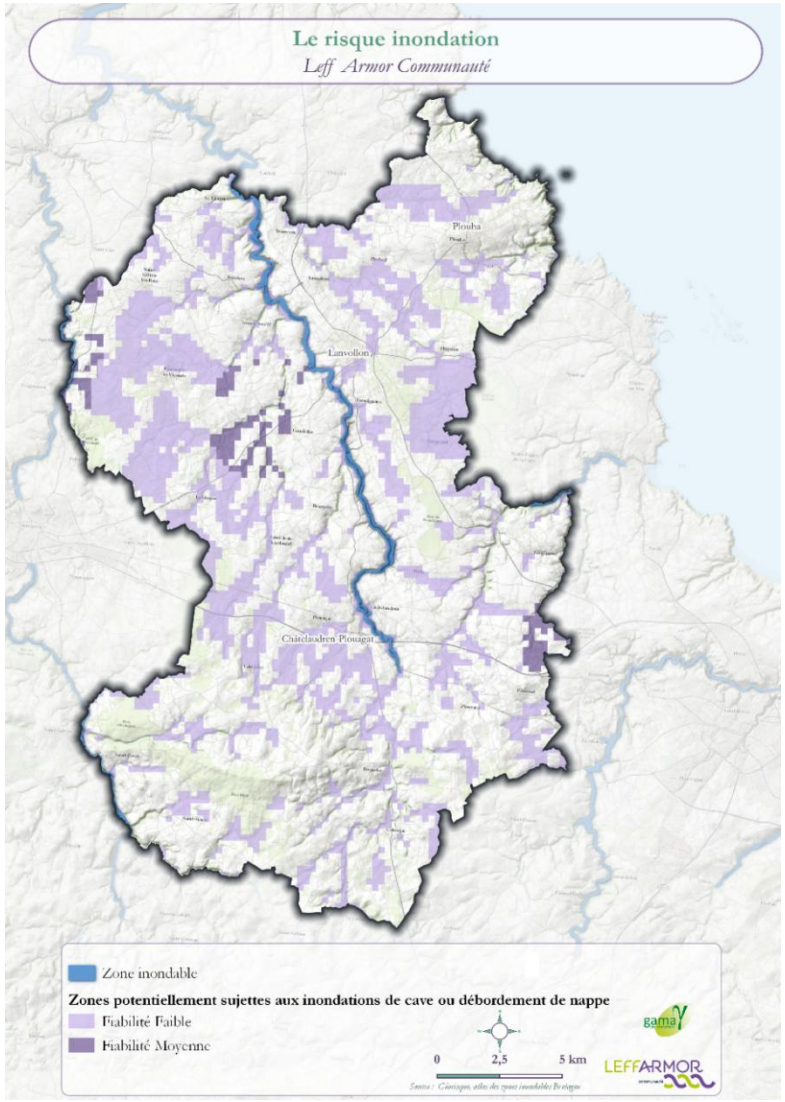


Figure 15. Risque inondation - EIE LAC

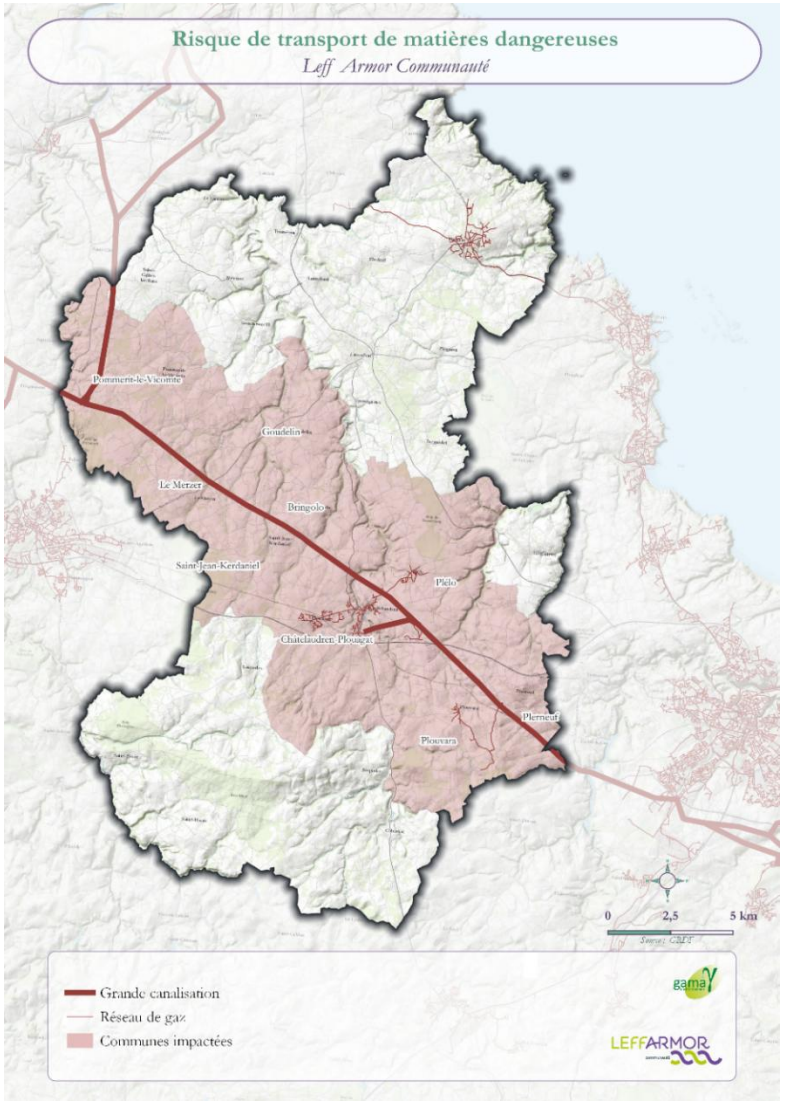


Figure 16. Risque de transport de matières dangereuses - EIE LAC

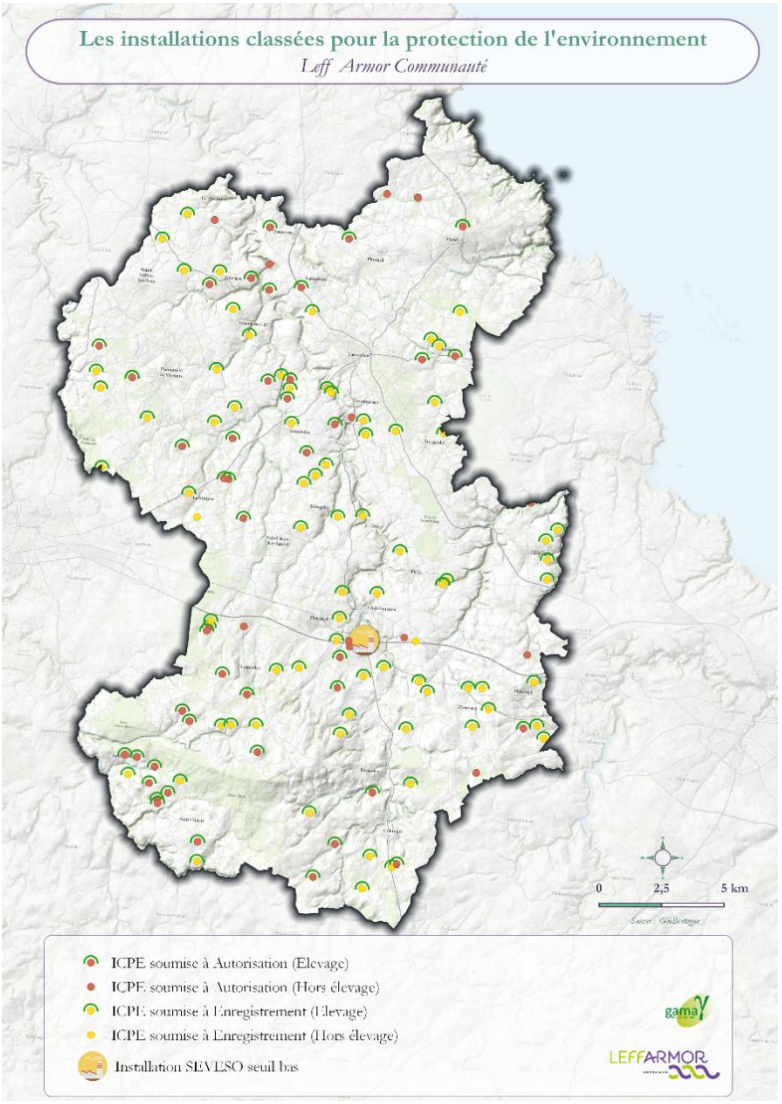


Figure 17. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - EIE LAC

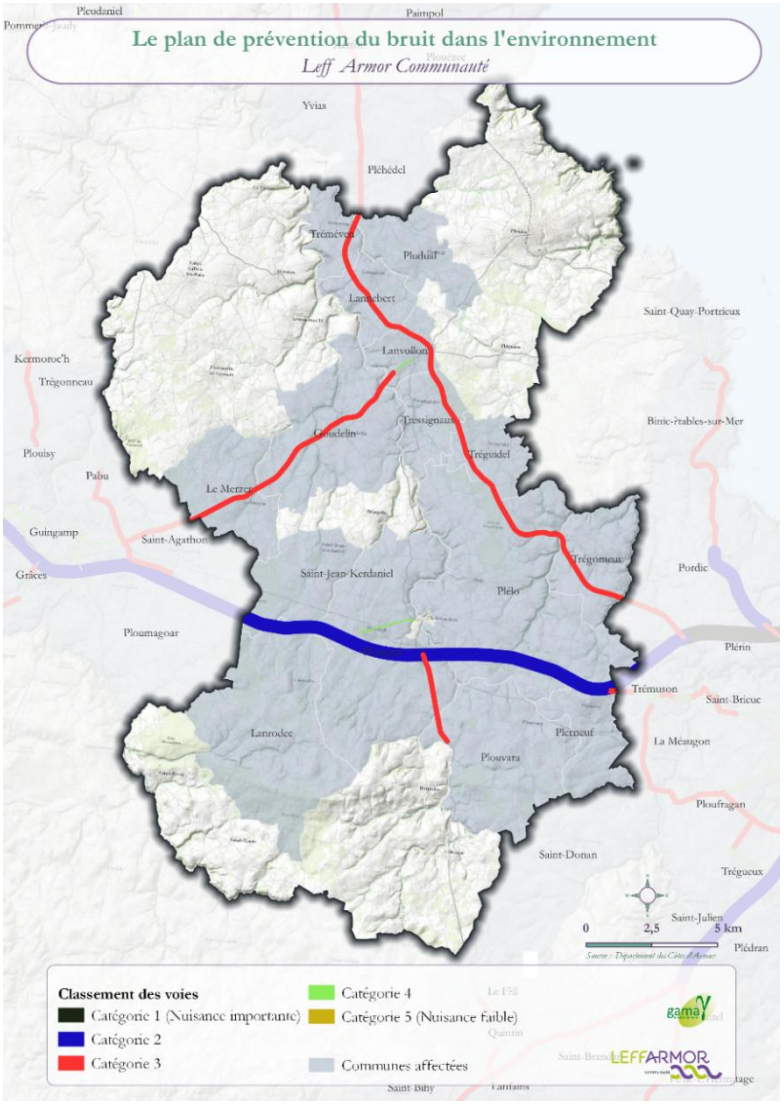


Figure 18. Le plan de prévention du bruit dans l'environnement - EIE LAC

Risques / nuisances (principaux enjeux)

• Prendre en compte les risques sur le territoire et définir des politiques d'aménagement cohérentes avec les contraintes présentes sur le territoire pour assurer la sécurité des personnes et des biens sur le long terme
• Anticiper l'aggravation des risques naturels dans une logique d'adaptation au changement climatique
• Sensibiliser les élus et le grand public à la culture du risque afin de réduire la vulnérabilité des populations
• Limiter les conflits d'usage entre agriculteurs et habitants en secteur « rural » :
  o Contraintes supplémentaires au maintien ou au développement de l'activité agricole
  o Pollutions et nuisances liées à l'activité agricole ressenties ou subies par les tiers
• Anticiper les risques/nuisances subis/ressentis, en lien avec le développement d'activités nouvelles répondant aux enjeux du changement climatique (unités de méthanisation par exemple). Un travail de sensibilisation est à prévoir pour favoriser l'acceptabilité sociale de certains projets

3.5 Mobilité - déplacements

Mobilités et déplacements (principaux constats)

- Une position géographique centrale dans le département, entre deux pôles urbains majeurs à l'échelle Costarmoricaine (Saint-Brieuc et Guingamp)
- Une desserte routière efficace à différentes échelles avec :
  - La RN 12 (entre Rennes et Brest) comme colonne vertébrale est – ouest
  - La RD 6 qui traverse le territoire du Nord au Sud et plusieurs RD (7, 9 et 32) rayonnantes depuis Lanvollon et maillant bien le territoire
  - Un réseau routier secondaire dense, en lien avec la relative dispersion du bâti

  Les principaux corolaires sont :
  - Un entretien du réseau routier qui pèse sur les finances publiques
  - Un terrain favorable à l'utilisation de la voiture
- Une desserte ferroviaire locale avec :
  - La ligne de chemin de fer Paris-Brest qui traverse le territoire de Leff Armor Communauté d'est en ouest au niveau de Châtelaudren
  - La gare SNCF de Châtelaudren-Plouagat (15 A/R par jour en semaine) et la halte de Plouvara-Pleurneuf (2 A/R par jour en semaine) permettent l'accès à Guingamp et à Saint-Brieuc par les TER de la Région Bretagne. Les horaires sont compatibles avec les déplacements pendulaires des actifs travaillant dans ces deux villes. Ainsi, le train peut être une alternative crédible et concurrentielle à la voiture pour certains déplacements sur le critère « temps de transport »
  - À proximité : Guingamp et Saint-Brieuc sont desservies par le TGV permettant de relier ces deux villes à la gare « grandes lignes » de Paris Montparnasse.
- Des déplacements d'abord automobiles : À l'échelle du territoire, 85 % des actifs utilisent la voiture pour leurs déplacements domicile-travail
- Une dispersion du bâti liée aux caractéristiques rurales du territoire, un développement urbain extensif. À noter toutefois que 36% des habitants de LAC habitent à moins de 10 minutes à vélo de l'une des trois polarités du territoire (Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon, Plouha)
- Une dépendance à des pôles d'emplois extérieurs qui contraignent la mise en place d'alternatives à la voiture (transports en commun notamment) => 77 % des actifs habitant à Leff Armor travaillent à l'extérieur de l'EPCI.
- Une dépendance à la voiture avec des impacts multiples (nuisances, accidentologie, pollution, fragilité des ménages face à l'augmentation du coût des carburants, charge importante des collectivités pour l'entretien du réseau routier, des espaces de stationnement…)
- Une utilisation encore marginale des transports en commun (malgré une augmentation sensible de la fréquentation des gares)

Mobilités et déplacements (principaux constats)

• Encore assez peu d'équipements en faveur du vélo (stationnement, voies cyclables…)
• Une prise de conscience des politiques publiques et une volonté de développer les transports alternatifs à la voiture en rendant ces derniers plus agréables et moins occasionnels :
  o Plusieurs aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire (8 le long de la RN 12) et un réseau de covoiturage organisé
  o Des offres alternatives aux transports en commun classiques et sur lesquelles le territoire communique (transport à la demande par exemple)
  o Mise à disposition de vélo à assistance électrique pour le personnel de Leff Armor
  o De nombreux circuits de randonnée équestre et pédestre de qualité avec plusieurs dizaines de km de linéaires balisés, ce à quoi il faut ajouter un potentiel intéressant au niveau des chemins ruraux et autres petites routes peu fréquentées
• Une volonté politique qui s'exprime au travers des différents projets de planification territoriale (SCoT, PCAET). Le chapitre III du plan d'actions du PCAET de LAC est entièrement consacré à « diminuer les émissions de GES en adaptant les mobilités »

Mobilités et déplacements (principaux enjeux)

• Œuvrer pour une réduction de la dépendance à la voiture par :
  o Une armature territoriale :
  o Favorable au « rapprochement des lieux »
  o Qui conforte l'offre de transport actuelle et qui permet de justifier la mise en place de nouvelles lignes de bus
  o Une urbanisation plus rationnelle qui vise à maîtriser les déplacements « à la source » (intensification des centralités)
  o Des aménagements favorables à l'utilisation des modes doux pour rejoindre les lieux de travail, de loisir… depuis son logement. Cela passe par le maintien ou la création d'itinéraires piétons et cyclables (en site propre ou sur des portions partagées selon les conditions de sécurité)
  o Une recherche d'alternatives à la voiture adaptées aux secteurs ruraux (éloignés des zones équipées) : transport à la demande, Rezo Pouce…
• Affirmer la gare de Châtelaudren comme un pôle multimodal générateur de flux à partir duquel peut s'organiser l'offre de transports (modes doux, transports en commun…). Favorisant ainsi les conditions d'un rabattement vers la gare SNCF de Châtelaudren-Plouagat et la halte de Plouvara-Pleurneuf, tout en maîtrisant l'impact paysager d'éventuels aménagements aux abords (pour du stationnement par exemple)
• Conforter et développer les itinéraires doux du quotidien (entre les nouvelles opérations et les centres-bourgs…)
• Conforter les itinéraires doux de promenade et de découverte ou les développer (au besoin) par la recherche de connexions/de continuités qui valorisent le patrimoine de chemins existants
• Accompagner l'ensemble des actions d'une sensibilisation nécessaire aux changements des pratiques

3.6 Climat – air – Énergie

Climat / Air / Énergie (principaux constats)
• Des objectifs élevés fixés par le SRADDET Breton en matière de maîtrise énergétique, de limitation des GES, de production d'énergie renouvelable, traduits dans le PCAET de Leff Armor Communauté, • Une transition énergétique encore mesurée sur le territoire, mais une collectivité qui se dote d'outils (PCAET, SDE…) et qui agit pour « accélérer » • Sur la dernière décennie, un développement consommateur en foncier et générateur de déplacements motorisés, avec un impact notable en matière de dégagement de gaz à effet de serre • Une consommation d'énergie : o Décroissante sur la période récente, estimée à 874 GWh en 2020, contre respectivement 957 GWh et 937 GWh en 2010 et 2018 o Qui s'explique à plus d'un tiers par le secteur « routier » (majoritaire). Suivent le résidentiel et l'industrie représentant chacun près d'un tiers des consommations o Majoritairement liée à la consommation de produits pétroliers (51 % en 2020) • Des émissions de GES : o Majoritairement liées à l'activité agricole, pour près de 48 % (22 % pour le secteur routier) o Non liées à la consommation d'énergie pour 44 % d'entre elles, en lien avec l'activité d'élevage notamment ; en témoigne la part importante du méthane (plus d'1/4) • Une production d'ENR : o Estimées à 159,2 GWh en 2023, soit moins de 20 % de la consommation énergétique de 2020 et une balance encore déficitaire, mais en nette augmentation depuis 10 ans (64,32 GWh en 2013) o Majoritairement liée à la valorisation de la biomasse (chaufferie bois collective pour 15,7 %, chauffage bois domestique pour 37 %, et méthanisation à 13 %), pour la production de chaleur (77 % contre 23 % de production électrique) • Un potentiel intéressant pour le développement des énergies renouvelables (solaire, biomasse, éolien, géothermie…) avec par exemple : o Un important linéaire bocager valorisable dans le cadre de la mise en place d'une filière bois-bocage o Des parcs éoliens en projets o Une activité d'élevage recouvrant un potentiel en méthanisation o Un potentiel intéressant de toitures pour l'exploitation du solaire (246 364 m2 de toitures « disponibles » recouvrant un potentiel, en prenant en compte uniquement les bâtiments d'une superficie supérieure à 1 000 m2, selon une étude DDTM 22 menée en 2018)

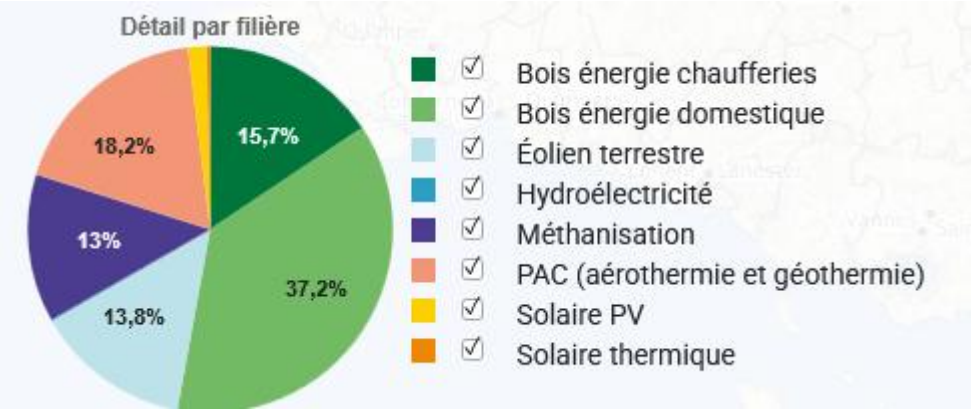


Figure 19. Production ENR 2023

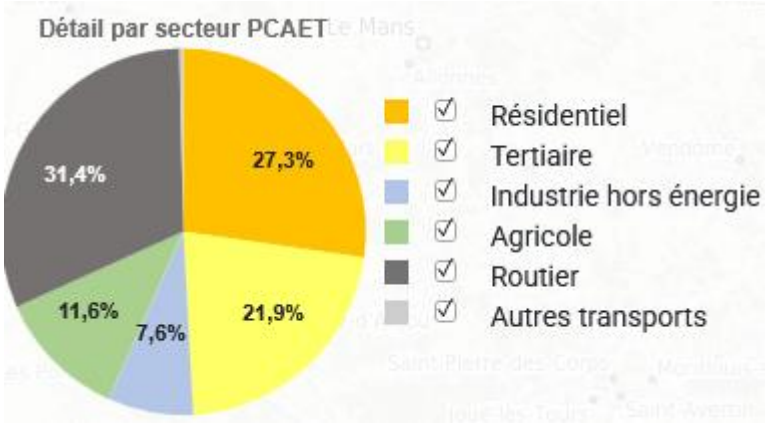


Figure 20. Consommation énergie 2023

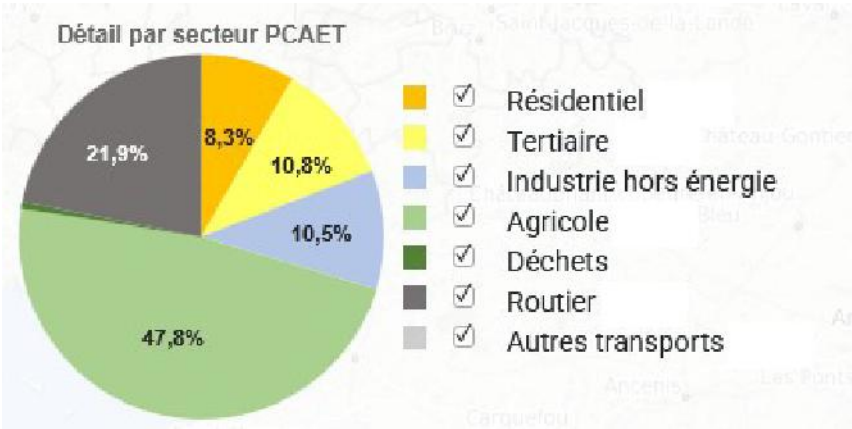


Figure 21. Émissions de GES 2023

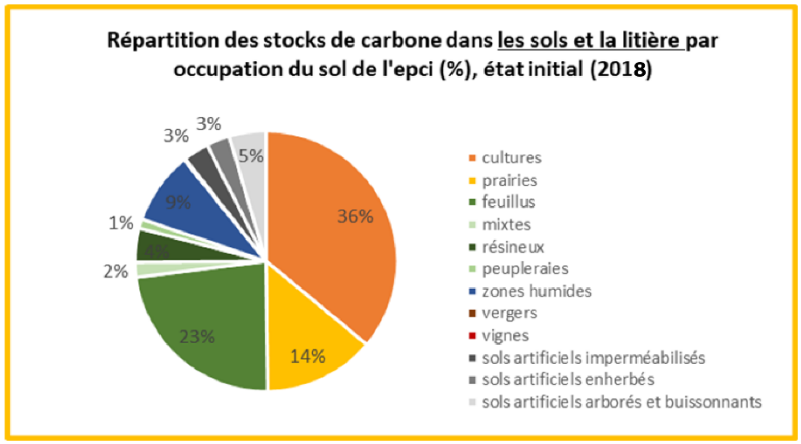


Figure 22. Répartition des stocks de carbone dans les sols et la litière par occupation du sol de l'EPCI

Figure 23. Production d'énergie renouvelable sur la commune de Boquého

Bâtiments	Type de toiture	Total bâti > 1000 m²		Enjeux majeurs et Monuments historiques		Bâti hors enjeux majeurs et orientation > 45 pour Toitures inclinées		Bâtiments et surfaces disponibles après application des coefficients sur toiture et Serres > 10 000 m²	
		Nombre	Surface (m²)	Nombre	Surface (m²)	Nombre	Surface (m²)	Nombre	Surface (m²)
Administratif ou Transport	*Inclinée*	1	1 728			1	1 728	1	518
	Terrasse								
Commercial	*Inclinée*	4	7 199			3	3 996	3	1 798
	Terrasse	6	17 100			6	17 100	6	12 825
Enseignement	*Inclinée*	6	8 503			3	4 567	3	1 370
	Terrasse	3	5 420			3	5 420	3	4 065
Industriel	*Inclinée*	46	119 184			18	53 530	18	24 089
	Terrasse	17	48 402	1	2 945	16	45 457	16	34 093
Militaire, Pompiers	*Inclinée*								
	Terrasse								
Mixte (Habitat, activité)	*Inclinée*								
	Terrasse	1	2 311			1	2 311	1	1 733
Santé	*Inclinée*	3	5 551	1	1 014	1	1 773	1	798
	Terrasse	2	3 637			2	3 637	2	2 728
Sportif ou Culturel	*Inclinée*	6	9 096	1	1 173	3	4 301	3	1 935
	Terrasse	2	2 264			2	2 264	2	1 698
Agricole	*Inclinée*	365	542 821	1	1 191	181	273 677	181	147 786
Eglises	*Inclinée*	2	2 725			2	2 725	2	818
Serres	*Film*	23	91 302						
	Verre	5	54 445			5	54 445	1	10 110
Total		**492**	**921 688**	**4**	**6 323**	**247**	**476 931**	**243**	**246 364**

Figure 24. Estimatif des surfaces de toitures utiles pour l'équipement de panneaux solaires des bâtiments supérieurs à 1000 m² à l'échelle de Leff Armor – étude DDTM 2018 sur « l'identification du potentiel d'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture des bâtiments supérieurs à 1000 m² dans les Côtes-d'Armor »

Climat / Air / Énergie (principaux constats)

• Quelques freins avec lesquels composer ou à dépasser pour favoriser la production d'énergies renouvelables locales :
  o Acceptabilité sociale de certains projets (unités de méthanisation, parcs éoliens…)
  o Rentabilité économique du bois bocage, des panneaux solaires…
• Un potentiel de maîtrise des dépenses énergétiques sur le logement :
  o 70% des logements ont plus de 30 ans, potentiellement énergivores
  o Des actions déjà engagées pour le logement notamment au travers du PIG à l'échelle du territoire
• Un potentiel intéressant de séquestration carbone dans les sols et la végétation (d'après Aldo, LAC stocke aujourd'hui 48% de son stock carbone dans les cultures et 38% dans les forêts, pour un stock total de 3,6 MtC)
• Sur la qualité de l'air, en 2018 à l'échelle de LAC :
  o Un rôle notable de l'agriculture et du résidentiel dans l'émission de particules fines (PM10 : 49% secteur agricole et 26% secteur résidentiel, PM 2,5 : 54% secteur résidentiel et 23% secteur agricole)
  o Les transports (45 %) et l'agriculture (38 %) comme principaux responsables des émissions d'oxydes d'azote (NOx)
  o L'ammoniac (NH3) provient principalement du secteur agricole
  o Des sources de pollution globalement comparables à l'échelle régionale

Climat / Air / Énergie (principaux enjeux)

Accélérer la transition énergétique, par la mise en œuvre et le suivi du PCAET, mais aussi par les choix de développement faits dans le nouveau PLUiH :
• Actionner en priorité les principaux leviers d'économie (consommations énergétiques et émissions de GES) :
  o Agir sur le patrimoine bâti existant, en incitant à la réhabilitation des logements énergivores
  o Accompagner l'agriculture dans sa mutation vers un modèle plus durable
  o …
• Promouvoir un nouveau modèle de développement et d'aménagement du territoire, économe en foncier, en déplacements et en énergie
• Soutenir le développement des énergies renouvelables, en accord avec les sensibilités paysagères, environnementales et sociales du territoire :
  o Préservation des fonctionnalités écologiques du bocage
  o Limitation des impacts des projets éoliens sur le paysage, l'avifaune, les chiroptères…
  o Prise en compte des nuisances induites par le développement de la méthanisation
  o …
• Encourager ou impulser l'émergence de projets d'aménagement exemplaires sur le plan de la maîtrise énergétique (densité, bioclimatisme, réseaux de chaleur, performances énergétiques…) et permettant le développement des énergies renouvelables locales
• Sensibiliser l'ensemble des acteurs aux économies d'énergies en prônant à la fois l'efficacité, mais aussi la sobriété énergétique, dans une logique d'adaptation qui pousse à anticiper le futur du coût des énergies

3.7 Synthèse

La présente analyse fait ressortir une grande richesse paysagère et environnementale du territoire de Leff Armor Communauté, qui participe à son image, à son attractivité et donc à son dynamisme.

Malgré une prise de conscience avancée et des actions mises en œuvre à différents niveaux pour la protection de l'environnement, les richesses naturelles et paysagères du territoire restent soumises à diverses pressions.

L'eau apparaît comme un thème central au cœur de multiples enjeux (paysagers, écologiques, agricoles…). Plusieurs activités spécifiques au territoire (maraîchage, tourisme, agro-industrie…) dépendent de l'accès à cette ressource.

L'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles activités implique la disponibilité d'une eau de bonne qualité.

L'eau est aussi un élément fondamental, présent dans le paysage et concourant à la bonne santé de plusieurs milieux (humides, aquatiques…), et des espèces qui y vivent.

Conscient de ces enjeux, le territoire, avec ses partenaires (SAGE), conduit plusieurs démarches et actions pour mieux dimensionner ou corréler le développement du territoire aux capacités d'accueil liées à la ressource en eau.

Il conviendra dans l'évaluation de porter un regard sur cette bonne adéquation entre développement et capacités d'accueil, en mettant en perspective le territoire au regard des actions engagées pour « soulager » la ressource, et des tendances de fond (changement climatique).

Comme évoqué, le territoire jouit d'une grande diversité paysagère, qui est aussi le reflet d'une grande diversité de milieux (littoraux, bocagers, landicoles, humides, aquatiques…) dont certains sont reconnus à des niveaux divers (Natura 2000 par ex.) et dont l'ensemble forme une trame verte et bleue cohérente et multifonctionnelle. L'enjeu sera donc de préserver cette TVB pour les services écosystémiques qu'elle rend et pour la biodiversité qu'elle abrite.

Ici, l'évaluation devra démontrer que les choix réalisés au travers du PLUiH sont de nature à préserver, valoriser, voire restaurer la TVB locale.

Cette analyse devra aussi faire ressortir les synergies positives des choix opérés sur la valorisation des paysages et du patrimoine local (notamment).

Enfin, et dans un contexte de dérèglement climatique de plus en plus marqué, le projet de PLUiH doit être le moyen de lutter localement contre le changement climatique, d'adapter le territoire aux risques en présence et de favoriser l'accélération de la transition énergétique. En cela, le PLUi constitue un levier puissant (complémentaire au PCAET) pour accompagner de nouvelles pratiques d'aménagement, de déplacement, de consommation et de production d'énergie, de préservation des capacités de séquestration carbone, de limitation de l'exposition des biens et des personnes aux risques, ou à des nuisances pouvant impacter le cadre de vie (voire la santé) des habitants et usagers du territoire.

4. Politiques locales en faveur du Développement Durable (portées ou suivies par LAC)

Sans entrer dans les détails, l'idée est ici de présenter succinctement les réflexions menées, ou en cours, à l'échelle du territoire.

Le but est notamment de porter à la connaissance du lecteur les réflexions conduites sur le territoire, dont il est mention dans l'évaluation environnementale, et qui s'inscrivent en complémentarité du PLUiH.

Sont présentées ci-dessous les démarches suivantes, toutes postérieures au PLUiH en vigueur :

- Le Projet de territoire de LAC,
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial de LAC,
- Le Schéma Directeur des énergies renouvelables (décliné du PCAET),
- L'étude « Ressources – besoins » (HMUC) portée par le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo,
- Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées de LAC,

Parallèlement, l'analyse de la compatibilité du PLUiH avec les documents-cadres (ou de portée supérieure) fait l'objet d'une partie dédiée dans le présent rapport.

4.1 Le Projet de territoire de LAC

En 2021, le territoire a souhaité mener une réflexion pour définir collectivement son projet de territoire. Ce besoin s'est fait sentir au regard de dynamiques locales et plus globales (de fond) annonçant des changements notables devant être anticipés : tassement de la croissance démographique, vieillissement de la population, évolution des modes de vie (consommation, loisirs…), évolution demandée des modes d'aménager le territoire pour réduire fortement la consommation foncière…

Face à ces changements, LAC (compétente sur nombre de sujets) a donc souhaité définir un projet de territoire à horizon 2030 pour tracer un chemin commun, en structurant, revisitant, articulant les politiques publiques déjà portées localement.

Les objectifs poursuivis sont :

- Une mise en synergie et en dynamique des élus et plus largement des forces vives du territoire (Conseil de développement, Forum citoyen…),
- Une vision globale et partagée du territoire et de son évolution à moyen et long terme,
- Une véritable stratégie de développement,
- Une garantie de meilleure utilisation des fonds publics,
- Une articulation plus aisée avec les autres niveaux de collectivités,
- Une plus grande aptitude à défendre les intérêts du territoire.

Ce projet de territoire a été élaboré collectivement au travers de plusieurs temps d'échanges (séminaires, Commissions thématiques…) qui ont alimenté les réflexions.

Il en ressort un projet articulé autour de :

- **5 ambitions** pour le long terme,
- **24 objectifs stratégiques** pour le moyen terme,
- **70 engagements** pour le court terme.

Les 5 ambitions de long terme se définissent comme suit :

- **1. Sensibiliser, entraîner, accompagner les habitants, les acteurs économiques et les collectivités dans l'évolution des pratiques, des modes de et de consommation,**
- **2. Agir pour un écosystème vertueux, innovant, créateur de valeurs et inclusif,**
- **3. Rendre les citoyens acteurs par l'information et la concertation,**
- **4. Mettre en valeur l'identité du territoire en le rendant accueillant et agréable à vivre,**
- **5. Développer un territoire équitable et solidaire.**

Au travers du projet de territoire, la collectivité se fixe un cadre à l'intérieur duquel l'ensemble des politiques publiques doivent s'inscrire, notamment le PLUi révisé.

Ici, le projet de territoire donne un élément de contexte permettant de mieux appréhender l'écriture du PADD évalué ci-après.

4.2 PCAET de LAC

En parallèle du projet de territoire, LAC a aussi conduit une démarche d'élaboration de son PCAET avec l'objectif de :

- Structurer une politique « Climat – Air – Énergie » (stratégique et opérationnelle) pour accélérer la transition énergétique du territoire,
- S'inscrire dans le cadre législatif en la matière (loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte)

Le PCAET a lui aussi fait l'objet de nombreux échanges pour aboutir à un projet partagé. Il s'agissait bien d'élaborer une 1ère version de PCAET, avec l'envie de rentrer rapidement dans la réalisation d'actions concrètes, puis d'en faire le bilan et ajuster le projet au besoin.

La stratégie du PCAET fixe des objectifs chiffrés ambitieux :

- Multiplier par 4 la production d'énergie renouvelable sur le territoire (par rapport à 2015),
- Diminuer de 30% les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 et de 60% d'ici à 2050 (par rapport à 2015),
- Réduire de 42% la consommation d'énergie d'ici à 2050 (par rapport à 2015).

Pour les atteindre, elle se décline en un plan de 61 actions répondant à 6 leviers ou objectifs stratégiques :

- Préserver les ressources et développer les puits carbone,
- Diminuer les consommations d'énergie,
- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre en adaptant les mobilités,
- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre, préserver l'activité agricole et la biomasse en adaptant les pratiques,
- Développer la production d'énergies renouvelables,
- Sensibiliser, former, montrer l'exemple.

Approuvé en 2022, le PCAET n'a pas encore fait l'objet d'un bilan à mi-parcours.

Néanmoins, la mise en œuvre du PCAET est effective avec la réalisation d'actions concrètes, mais aussi de démarches plus stratégiques pouvant trouver une traduction au PLUiH, notamment l'étude de structuration du développement des énergies renouvelables et des réseaux énergétiques (SDE).

4.3 L'étude de structuration du développement des énergies renouvelables et des réseaux énergétiques

Leff Armor communauté est lauréat de l'appel à projets planification énergétique de l'ADEME et de la Région Bretagne. Dans ce cadre, elle a souhaité élaborer un schéma directeur des énergies concerté et co-construit avec les acteurs locaux, notamment les citoyens.

L'objectif est de mieux qualifier les différents potentiels de production ENR, afin d'identifier un modèle de développement adapté aux territoires ruraux et basé sur l'exploitation des ressources, et dans le but de constituer un mix énergétique pertinent et équilibré.

La finalité est de rendre la collectivité proactive en amont de toute sollicitation de la part d'un porteur de projet, en définissant les critères d'intégration des futurs projets autour d'une notion de « qualité de vie » co-construite et partagée.

Enfin, ce schéma directeur a également pour vocation d'identifier la gouvernance et les moyens nécessaires pour mettre en application le développement des EnR. Il doit constituer in fine un outil d'aide à la décision à destination des élus, en leur proposant à la fois une connaissance du potentiel et une grille d'analyse constituant une base de discussion avec les éventuels porteurs de projet.

La démarche a volontairement été scindée en 2 phases ou 2 volets complémentaires :

- Un volet technique sur l'étude de structuration du développement des ENR et des réseaux (potentiels, contraintes…),
- Un volet concertation, incluant des ateliers citoyens devant favoriser l'acceptabilité sociale du projet (au regard notamment des difficultés déjà rencontrées sur certains projets).

Le second volet a conduit à la formation d'une convention citoyenne par tirage au sort de 270 personnes sur les listes électorales, 10 par commune, plus 3 personnes nommées. La composition finale de cette convention est de 16 participants représentant 13 communes différentes. Son mandat est de définir les conditions et de formuler des propositions pour le déploiement des ENR.

Les études techniques, associées au travail de la convention citoyenne, ont permis d'aboutir à une stratégie partagée :

- A la fois chiffrée (multiplication par 2,8 de la production ENR d'ici à 2030, pour représenter près de la moitié des besoins et prévisions de consommation),
- Et opérationnelle, avec une traduction « projets » par filières (cf. « frise des projets » en page suivante).

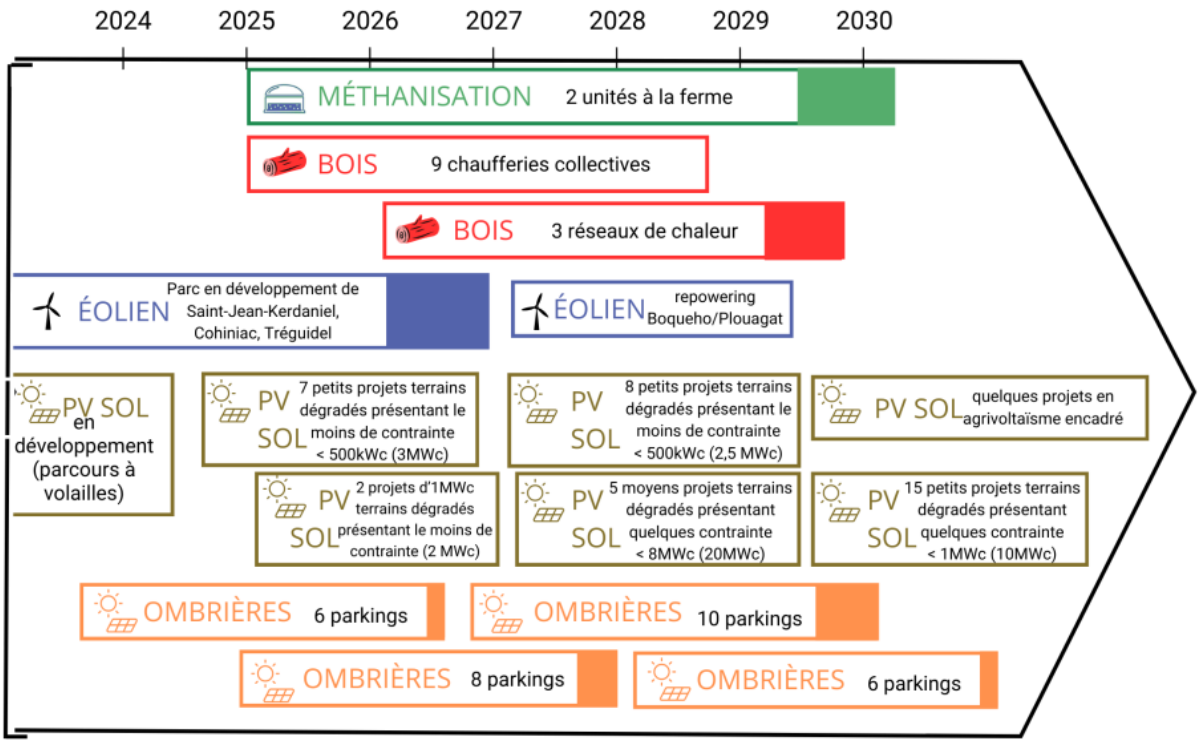


Figure 25. Frise des projets à réaliser d'ici à 2030

Cette approche projection s'est également accompagnée de la rédaction d'un guide de préconisations (paysagères, architecturales...) relatif aux implantations des ENR (cf. extrait ci-contre), complémentaire à ce qui peut être écrit dans le PLUiH.

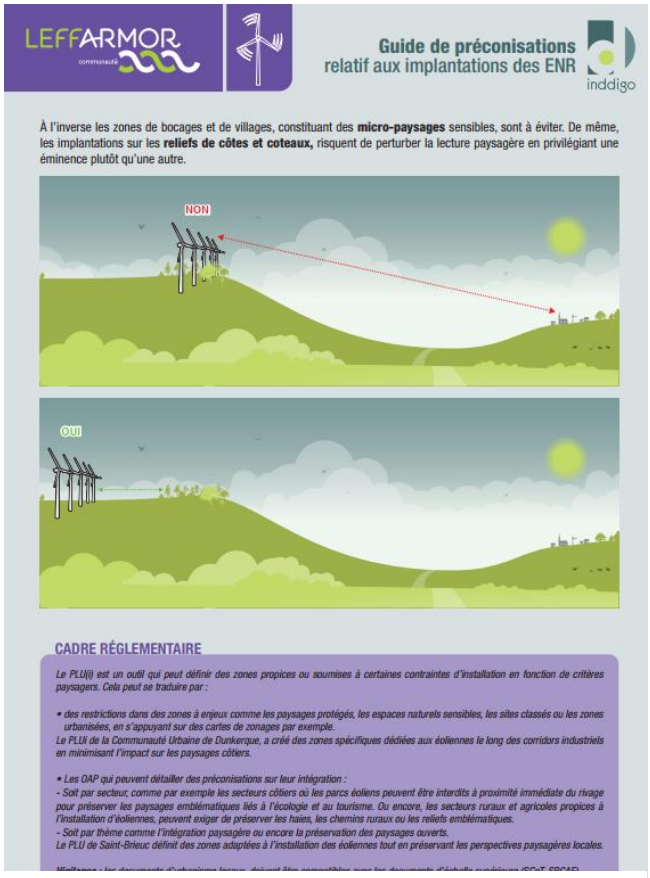


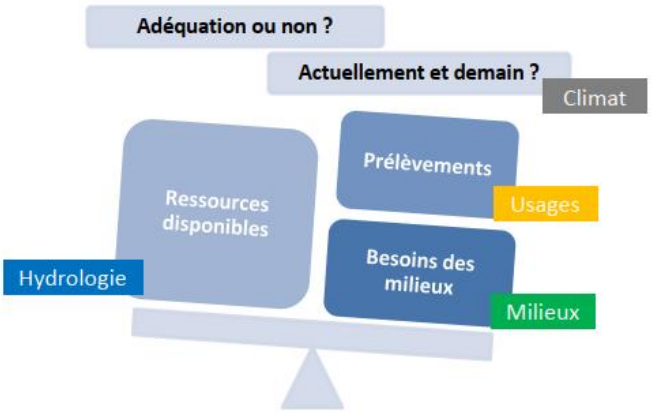
Figure 26. Extrait du guide de préconisation relatif aux implantations des EnR

4.4 L'étude « Ressources – besoins » (HMUC), du SAGE ATG

Comme exprimé ci-dessus dans le rappel des constats et enjeux de l'EIE, cette étude s'inscrit dans le contexte d'une ressource en eau soumise à des pressions fortes et multiples.

Ce constat, et une prise de conscience relativement précoce, ont conduit la Commission Locale de l'Eau du SAGE ATG à décider de la mise en œuvre d'une étude « ressources et besoins », sur la base d'une analyse HMUC (Hydrologie – Milieux – Usages – Climat).

L'objectif principal de cette étude est d'assurer un **partage équilibré et concerté** de la **ressource en eau** pour les différents **usages**, en tenant compte des **besoins des milieux**, dans un contexte de **changement climatique.**



L'étude se décline comme suit :

- Partie 1 : Etat des lieux des volets « Hydrologie » et « Usages »,
- Partie 2 : Volet « Milieux » (besoins, acceptabilité…),
- Partie 3 : Volet climat (évaluation de l'impact potentiel du dérèglement climatique sur la disponibilité de la ressource),
- Partie 4 : Croisement des 4 volets H, M, U et C pour la détermination des volumes prélevables et élaboration d'un Plan de Gestion.

Les parties 1 et 2 sont aujourd'hui réalisées avec une connaissance affinée du contexte hydrologique et des usages par unités de gestion (avec néanmoins des biais méthodologiques ou liés à l'indisponibilité de certaines données qui induisent des marges d'incertitude résiduelles).

Le volet « Climat » (partie 3) est prévu pour l'année 2025.

Le calendrier de réalisation de l'étude ne permet donc pas de disposer d'un plan de gestion attribuant à un droit ou un quota prélevable, par usage, intégrant l'ensemble des 4 volets HMUC, à prendre en compte dans le PLUiH.

Néanmoins, les investigations menées à l'échelle du SAGE et des unités de gestion permettent d'avoir une idée plus précise :

- Des volumes prélevés par usage,
- De leur évolution dans le temps et de leur éventuel impact sur la ressource (volet H),
- Des biais d'interprétation à garder à l'esprit pour analyser ces données.

Ainsi, et même si l'avancement de la démarche ne permet pas (à ce stade) de corréler le développement démographique à une quantité d'eau disponible à

terme ; l'enjeu sera bien de mettre en perspective les premiers éléments mis à disposition au regard des projections du territoire en matière d'accueil de population, d'activités… (une partie du présent rapport est dédiée à la question de la ressource en eau).

4.5 Le Schéma directeur d'alimentation en eau potable

En parallèle des réflexions sur la ressource (et notamment sur les prélèvements), LAC (compétente en matière d'AEP) a réalisé son schéma directeur d'alimentation en eau potable.

L'idée est ici d'optimiser le fonctionnement du service et la performance des infrastructures pour limiter les pertes, les coûts engendrés, et « soulager » la ressource.

Les études menées ont notamment conduit à mieux connaître la performance du réseau, dans l'espace, pour en déduire les investissements à réaliser en priorité en matière de rénovation du réseau.

En parallèle, et comme indiqué dans le projet de territoire, des actions sont également engagées pour protéger les périmètres de captage, en agissant plus particulièrement auprès des agriculteurs.

4.6 Le zonage d'assainissement des eaux usées

Le territoire a réalisé son schéma directeur d'assainissement des eaux usées en parallèle des réflexions PLUiH.

L'idée était bien de pouvoir :

- Caler les limites du zonage d'assainissement sur celles du zonage PLUiH (zones U et AU notamment),
- Déterminer les marges existantes en matière de capacités épuratoires, au regard des projections du PLUiH (en extension, en densification, sur les volets résidentiels et économiques),
- Evaluer les impacts environnementaux potentiels du nouveau zonage d'assainissement, en croisant notamment les zonages avec des périmètres d'enjeu sanitaire (périmètres de captage, zones littorales de conchyliculture et de baignade) ou environnemental (ZNIEFF, Natura 2000…)

En parallèle, rappelons que le territoire mène une réflexion au long cours sur la question de l'acceptabilité des milieux récepteurs vis-à-vis des rejets en sortie de STEP. De premières études ont été réalisées avec des résultats invitant à ajuster le modèle dans une logique d'amélioration continue et de suivi régulier.

5. Scénario de référence

Le scénario de référence est souvent entendu comme « scénario tendanciel » offrant un point de comparaison pour le projet souhaité ; l'idée générale étant de démontrer que le projet de PLUi est plus vertueux que le scénario tendanciel.

La méthode généralement appliquée est de projeter le territoire au regard de dynamiques récentes sur différents sujets (population, consommation foncière…), que l'on prolonge pour les comparer au projet.

Dans le cas présent, étant donné qu'il s'agit d'une révision du PLUiHM, qui se réalise de surcroît dans la foulée de l'approbation du PLUiH « première version », le parti pris méthodologique est de considérer le PLUiH en vigueur comme scénario de référence.

Ainsi, sont rappelés ci-dessous quelques objectifs et chiffres clés issus du PLUiH de 2021, qui pourront être comparés aux objectifs exprimés dans le nouveau PADD (évalué dans la partie suivante) :

- Un objectif de croissance démographique de 0,9 % par an, avec la volonté d'atteindre 35 000 habitants en 2030,
- Un besoin supplémentaire en résidences principales estimé à 202 logements par an sur la période 2020-2030. Ce besoin intègre des objectifs de valorisation de l'existant (logements vacants, résidences secondaires…),
- Un besoin de construction de 182 log./an à horizon 2030 (1 820 sur 10 ans),
- Une consommation totale d'environ 140 ha, majoritairement en extension de l'existant :
    - 85 ha pour l'habitat,
    - 50 ha pour l'économique,
    - 3-4 ha pour les équipements.
- La réalisation d'au moins 35 % des objectifs de construction de logements dans les enveloppes urbaines existantes.

Ces objectifs constituent déjà un effort par rapport au rythme observé par le passé :

- Diminution par 2 du rythme d'artificialisation à vocation d'habitat par rapport à la période 2009-2019,
- Division par 3, du foncier attribué par logement (densification).

Pour autant, et avant de comparer ces chiffres avec ceux annoncés dans le « nouveau » PADD, notons que la consommation projetée dans le PLUiH en vigueur est déjà notablement supérieure à celles fléchées dans le SCoT sur la même période (moins de 120 ha sur 2021-2031). Ce point a notamment justifié la volonté de réviser rapidement le PLUiH.

6. Évaluation environnementale du PADD

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) se positionne comme l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins actuels du territoire de Leff Armor Communauté, tout en préservant la capacité des générations futures à satisfaire les leurs.

Il s'agit d'un PADD « revisité » :

- En cohérence avec les réflexions récentes menées par le territoire, rappelées ci-dessus (enjeux nouveaux, priorités...),
- Dans une volonté de mise en compatibilité réglementaire du PLUiH avec les documents-cadres adoptés postérieurement (SRADDET et SCoT principalement),
- Alimenté des échanges tenus lors d'ateliers dédiés, menés avec les élus et parties prenantes.

L'élaboration du PADD a été conduite de manière participative, selon un processus itératif. Il ne s'agit donc pas d'une simple mise à jour. La structure du PADD a totalement été revue pour exprimer au mieux les priorités du territoire, partagées par les acteurs impliqués.

Dans une approche intégrée, l'Évaluation Environnementale a participé à la rédaction du PADD en proposant des reformulations ou compléments répondant aux enjeux environnementaux.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré en 4 axes :

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

Sont repris dans le tableau pages suivantes :

- Colonne de gauche : les principales orientations du PADD,
- Colonne de droite : un commentaire évaluatif synthétique, mettant en perspective l'orientation avec les enjeux du territoire, les autres politiques conduites localement et par rapport au scénario de référence vu précédemment.

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
AXE 1 : Préserver et conforter l'identité rurale de notre territoire, vectrice de son attractivité	
Organiser le territoire en préservant l'identité de chaque bourg afin de garantir la singularité du territoire intercommunal afin qu'il ne devienne pas uniquement une zone résidentielle	L'objectif poursuivi ici est principalement de valoriser l'existant par : - La consolidation des bourgs dans leur rôle de centralité, d'espace de vie multifonctionnel, d'accueil de population… avec une hiérarchie à trois niveaux qui reprend celle du SCoT (avec toutefois un échelon intermédiaire « communes associées »), - La mise en valeur du patrimoine urbain et des espaces publics pour que la polarisation s'accompagne également d'une valorisation du cadre de vie. L'organisation du territoire promue constitue un levier essentiel pour limiter les impacts vus par le passé d'un développement trop consommateur en foncier, générant une forte dépendance à la voiture… L'idée est ici de : - Permettre le maintien des commerces, services, équipements… en place, favorisant ainsi leur accessibilité au plus grand nombre, - Créer des conditions favorables à une évolution des modes d'aménager et d'habiter le territoire, en répondant aux enjeux de réduction de la consommation foncière, tout en préservant l'identité du territoire. **Impact attendu positif.**
Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux en les considérant comme le patrimoine naturel commun du territoire en reconnaissant leur importance dans la qualité de vie et l'attractivité du territoire	Cette orientation répond aux enjeux paysagers rappelés plus haut, en actionnant 2 principaux leviers : - Une protection des éléments de paysages (espaces naturels, haies…) et des vues caractéristiques, tout en développement des itinéraires touristiques qui donnent à voir le territoire, - Une conception des aménagements (opérations d'ensemble, constructions, installations ENR…) qui intègre en amont l'enjeu de bonne intégration dans son environnement **Impact attendu positif.**

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
AXE 1 : Préserver et conforter l'identité rurale de notre territoire, vectrice de son attractivité	
Penser des paysages bâtis qui préservent l'identité du territoire en améliorant les transitions paysagères entre les secteurs bâtis et les secteurs agricoles et naturels, et e portant une attention particulière sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions et la place des espaces verts	Cette orientation vient en complément de la précédente, notamment sur les questions de préservation, voire restauration des paysages au niveau des espaces bâtis existant, là encore par 2 leviers principaux : - La volonté de mieux gérer les transitions « bâti – campagne », par un accompagnement végétal notamment (ce qui est déjà le cas pour plusieurs endroits du territoire), - « Faire la part belle » aux espaces verts (par le maintien de respirations existantes ou l'aménagement de nouveaux espaces plantés). **Impact attendu positif.**
Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire particulièrement en préservant le patrimoine architectural du bourg de la commune déléguée de Châtelaudren	Ces orientations sont complémentaires entre elles. Elles visent à préserver le patrimoine bâti, culturel, architectural du territoire par : - La protection du patrimoine remarquable et/ou vernaculaire via des outils dédiés, - La bonne intégration des questions patrimoniales dans la conception des nouveaux projets (quelle couture à l'existant, quels choix architecturaux plus ou moins audacieux au regard du contexte immédiat…). **Le PADD répond donc bien aux enjeux patrimoniaux vus dans le diagnostic.**
Exiger une qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles pour constituer un patrimoine bâti contemporain à léguer aux générations futures afin de ne pas figer le patrimoine architectural et dans le but de trouver un équilibre entre la préservation du patrimoine bâti existant et le développement d'une architecture contemporaine	
Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique à travers la valorisation des principaux sites emblématiques et attractifs du territoire autour desquels s'articule l'offre touristique et de loisir-nature locale	Ici, le PADD vient spatialiser – préciser les orientations ci-dessus en listant quelques sites (non exhaustifs) devant faire l'objet d'une attention particulière sur les plans paysagers et patrimoniaux, ce qui vient personnaliser le projet de territoire.

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
Axe 2 : Penser le développement du territoire en adéquation avec les ressources disponibles	
Le sol, une ressource limitée à préserver, de par sa considération comme un écosystème à part entière avec sa propre biodiversité.	Ces deux orientations sont en fait complémentaires. La 1ère aborde le sol par sa richesse biologique et les services écosystémiques qu'il rend (séquestration carbone, infiltration et stockage temporaire des eaux de pluie, production alimentaire…). La seconde aborde le sol sous un angle plus quantitatif (foncier). Elle décline ainsi les leviers à activer pour limiter la consommation d'espace et l'artificialisation (renouvellement, mobilisation des friches, densité…). Elle rappelle aussi les objectifs à atteindre : - Respect du ZAN, - Non-dépassement des comptes fonciers alloués par le SCoT. 116 hectares sur 2021-2031 et 65 hectares entre 2031 et 2041. **En cela, le PADD affiche des ambitions plus élevées que le PLUiH en vigueur (cf. scénario de référence), avec un impact moindre sur l'environnement.**
Le foncier, une ressource limitée à utiliser de manière sobre et réfléchie en rependant l'aménagement du territoire	
Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau, en s'appuyant sur les enjeux actualisés grâce aux études ayant pris place sur le territoire	Il s'agit d'une orientation dédiée à la préservation de la ressource en eau, enjeu clairement identifié et partagé localement. Cette orientation s'attache à développer les leviers à disposition du PLUiH pour gérer l'eau le plus durablement possible, principalement : - Une réflexion sur le cycle de l'eau, en préservant les éléments de paysage jouant un rôle hydraulique (frein au ruissellement, filtration…) et en favorisant l'infiltration dans la conception des aménagements, - Une recherche d'équilibre entre ressource et besoins, en ajustant la trajectoire démographique, et en intégrant les capacités d'accueil du territoire (ressource disponible, infrastructures…) **En cela, la traduction PADD est à la hauteur des enjeux.**

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
Axe 2 : Penser le développement du territoire en adéquation avec les ressources disponibles	
Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire comme la régulation des eaux d'écoulement	Sont développés ici les objectifs d'amélioration des connaissances, de préservation – valorisation de la TVB. Sont identifiés : - Les différents milieux caractéristiques du territoire et présentés dans l'EIE, - Les grands corridors que sont les vallées, le littoral… Comme pour le paysage, les traductions attendues sont : - La protection des éléments de paysage support de la TVB locale (zones humides, bocage, boisements…), - La limitation de l'effet fragmentant du développement urbain par une réduction de la consommation foncière. Dans sa rédaction, le PADD présente aussi l'intérêt d'intégrer la notion de restauration même le PLUiH reste un outil indirect et limité en la matière.
Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées à travers des objectifs ambitieux de production d'énergie renouvelable locale favorisant les ressources internes au territoire	Cette orientation vient donner une « traduction PLUiH » aux démarches engagées en parallèle et présentées ci-avant (PCAET et SDE). L'idée est simplement de préciser les conditions dans lesquelles les ENR peuvent se développer sur le territoire (conformément à l'approche partagée initiée pour élaborer le SDE). **Le double enjeu de promotion et d'encadrement du développement des énergies renouvelables est donc bien intégré.**

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
Axe 3 : Adapter le modèle d'aménagement à l'évolution des modes de vie et au changement climatique	
Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial en les considérant comme des piliers autour desquels s'articule la vie sociale et économique du territoire communautaire	Cette orientation vient en appui de l'armature territoriale pour mieux expliquer le rôle de bourgs, notamment ceux jouant un rôle de pôle, à savoir l'accueil de population, d'activités compatibles avec la proximité de logement… dans une logique de maintien du dynamisme, voire de revitalisation. Le PADD fait aussi le lien avec des réflexions dédiées au niveau de centres bourgs, dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT sur 4 périmètres). **Ici, le PADD de la cohérence et de la légitimité aux réflexions déjà engagées, en les incluant à une échelle EPCI.**
Adapter le modèle d'aménagement à une croissance démographique modérée et à une population vieillissante en accord avec les projections démographiques qui laissent entrevoir une poursuite du ralentissement de la croissance de la population	En complémentarité avec l'orientation ci-dessus, la volonté de recentrage du développement sur certains bourgs (sans oublier le caractère rural du territoire) vise notamment à : - S'adapter à une population vieillissante par l'aménagement d'un « territoire de proximité », - Maintenir une attractivité vis-à-vis des jeunes, par le maintien et la diversification des services et équipements demandés par ces personnes.
Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain en permettant l'accueil de nouveaux habitants par la production de 150 logements par an	Cette orientation vient chiffrer et spatialiser la production de logements en lien avec l'armature, avec respectivement 55 %, 20 % et 25 % sur les communes pôles et associées, les bourgs de services et les communes rurales. Au total, 60 % de la production de logements est attendue dans l'enveloppe urbaine. Il en ressort un équilibre intéressant entre : - La volonté de recentrer le développement pour limiter la consommation foncière et dynamiser les bourgs, les rendre attractifs…, - L'enjeu parallèle de ne pas « déshabiller » les petites communes et les espaces ruraux, en lien avec l'identité du territoire, et le nécessaire maintien d'un dynamisme en campagne pour entretenir le patrimoine et les paysages (par ex.).

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
Axe 3 : Adapter le modèle d'aménagement à l'évolution des modes de vie et au changement climatique	
Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, n particulier à destination des personnes âgées et jeunes en renforçant la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles.	En complémentarité avec l'approche spatialisée et quantitative ci-dessus, l'idée est ici de qualifier l'offre de logements au regard des « cibles » visées précédemment (personnes âgées, jeunes) et par rapport aux objectifs de densité précédemment cités. Ces objectifs assez généraux dans le PADD devront trouver une traduction plus concrète dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), volet « H » du PLUi.
Prévenir la dégradation du parc de logements en luttant contre la vacance et l'habitat dégradé et indigne	La « production de logements » évoquée page précédente ne concerne pas exclusivement les constructions. L'enjeu est donc bien de mobiliser l'existant et de prévenir une dégradation du parc qui pourrait accentuer la vacance par exemple. Cet enjeu est couvert par les 2 orientations ci-contre et qui seront déclinées dans le POA. Plus spécifiquement, le PADD mentionne clairement l'objectif de lutter contre la précarité énergique, ce qui est vu positivement dans le cadre de la présente évaluation environnementale.
Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat en termes de réhabilitation, d'usages, d'aménagement et de construction	
Promouvoir des mobilités diversifiées et décarbonées en accord avec la réalité du territoire rural afin de proposer une alternative à l'usage de la voiture et de réduire les pollutions occasionnées par les déplacements motorisés	La volonté de promouvoir un « territoire de proximité » doit concourir au développement de mobilités alternatives à la voiture, sans oublier les caractères à la fois périurbain et rural du territoire… **Cette orientation développe donc ces différentes alternatives en s'appuyant sur le 3ème levier dans le plan d'actions PCAET « Diminuer les émissions de GES en adaptant les mobilités ».**

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
Axe 3 : Adapter le modèle d'aménagement à l'évolution des modes de vie et au changement climatique	
Améliorer la couverture numérique du territoire pour favoriser son attractivité économique et résidentielle à travers le programme « Bretagne Haut Débit »	Vient en complémentarité de la précédente orientation sur le volet « mobilité », avec l'enjeu de limiter le besoin de déplacement par du télétravail par exemple. L'enjeu est aussi celui de l'attractivité économique. **Impact positif à neutre**
Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, les nuisances et les pollutions en protégeant les biens et les personnes, mais également en assurant le bien-être et la santé des habitants	La garantie d'un cadre de vie de qualité passe aussi par une limitation des risques et nuisances auxquels sont exposés les habitants, et qui peuvent induire des impacts sur leur bien-être et leur santé. **Dans le cadre, le PADD souhaite « prévenir plutôt que guérir », et flèche les risques et nuisances locales à anticiper, en cohérence avec ceux soulevés dans l'EIE.**

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
Axe 4 : Promouvoir un modèle économique de proximité	
Soutenir une agriculture diversifiée et en cohérence avec les ressources du territoire afin de valoriser et préserver les ressources internes tout en répondant aux besoins de consommation	Le PADD s'inscrit ici en écho à ce que prévoit le PCAET (levier d'action IV « Diminuer les émissions de GES, préserver l'activité agricole et la biomasse en adaptant les pratiques »). L'objectif est double : - Favoriser le maintien d'une agriculture très présente localement, favorable à l'entretien des paysages, au maintien d'un tissu social à la campagne… - Accompagner cette activité dans une évolution nécessaire, vers plus de proximité (circuits courts) et des pratiques plus durables en lien avec les enjeux de protection des ressources et de limitation les émissions de GES et autres polluants atmosphériques. Les leviers à disposition du PLUi pour atteindre ces objectifs sont donc mentionnés (limitation de la consommation foncière, possibilité de diversification par des règles favorables, volonté de développer des ceintures vertes…). **Les impacts attendus sont difficilement mesurables, mais positifs.**
Favoriser les activités de services essentiels à la population dans les centralités afin d'en améliorer l'accessibilité et ainsi répondre efficacement aux besoins des habitants présents et à venir	Ces orientations s'inscrivent en lien avec les orientations précédentes visant une mixité fonctionnelle des bourgs, favorable à un territoire de proximité.
Favoriser les activités de services essentiels à la population dans les centralités afin d'en améliorer l'accessibilité et ainsi répondre efficacement aux besoins des habitants présents et à venir	

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
Axe 4 : Promouvoir un modèle économique de proximité	
Garantir un équilibre commercial cohérent avec l'identité rurale du territoire, en concentrant les commerces de proximité en centralité et en régulant les commerces de périphérie	Au regard des dynamiques observées sur la période récente, le PADD insiste sur le nécessaire maintien des commerces de proximité, dans les centralités, et souhaite réguler le développement commercial périphérique qui peut lui faire concurrence. Il s'agit ici d'une traduction de ce qu'exprime le SCoT en la matière. **Impacts attendus positifs.**
Garantir un développement maîtrisé des zones d'activités économiques en maîtrisant leur consommation foncière, en réservant l'installation dans les zones d'activités aux activités incompatibles avec les fonctions urbaines et en repensant leur aménagement	Comme pour le développement résidentiel, sont précisés ici : - La volonté d'un développement économique prioritaire en renouvellement, - Une volonté d'optimisation des espaces économiques, en traduction de la stratégie économique de LAC, où l'accueil de projets économiques est conditionné à un rapport « surface bâtimentaire sur surface consommée » de 20% a minima, et sans maxima, - Un plafond d'extension des zones d'activités fixé à 35 ha, contre 50 ha dans le PADD du PLUiH en vigueur. **Impact comparativement positif par rapport au scénario de référence.**
Accompagner et développer l'économie sociale et solidaire ainsi que l'économie circulaire sur le site de Coat An Doc'h (Lanrodec) afin d'accompagner les entreprises dans leurs transitions sociales et solidaires	Référence et confirmation des volontés affichées dans le projet de territoire 2021.
Développer un tourisme cohérent et adapté aux enjeux du territoire en l'affirmant comme un vecteur économique tout en anticipant les enjeux de protection du patrimoine naturel vivant et végétal sur les espaces naturels	Il s'agit ici d'une orientation cohérente avec la vocation touristique du territoire, et ses caractéristiques géographiques (entre campagne et littoral). L'évaluation pourra mieux juger de l'impact de cette orientation en analysant les « souplesses » offertes par le règlement du PLUi pour « permettre la création d'hébergements touristiques (gîte, hébergement à la ferme, insolite…) au sein des espaces ruraux (zones agricoles et naturelles) ».

➢ Synthèse :

Le PADD est perçu positivement par l'évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

- Il décline en orientations concrètes et adaptées au territoire les enjeux environnementaux vus précédemment,
- Il donne de la cohérence à l'action publique en s'inscrivant en lien avec les autres démarches et actions portées par LAC, dans les limites du code de l'urbanisme. La cohérence interne du document est elle aussi assurée par des orientations complémentaires entre elles,
- Il s'inscrit en compatibilité avec les orientations et objectifs chiffrés inscrits dans les documents de portée supérieure (SCoT notamment),
- Il personnalise le projet de territoire en s'appuyant sur ses caractéristiques, et en se nourrissant des échanges conduits avec les parties prenantes.

Enfin, le PADD est plus vertueux en comparaison PLUiH en vigueur ou scénario de référence (cf. tableau de synthèse page suivante). Il « recalibre » le développement projeté (population, consommation foncière…) au regard de dynamiques récentes. Il en résulte, globalement, un bénéfice comparatif en termes de pressions exercées sur les ressources et les milieux naturels.

Sont repris dans le tableau de synthèse comparatif les principaux éléments chiffrés de références propres aux 2 projets (actuel et futur) de manière à pouvoir juger rapidement de la plus-value du futur PLUiH.

PLUiH en vigueur (scénario de référence)	*Projet de PLUiH*	*Synthèse*
Croissance démographique de 0,9 % par an, avec la volonté d'atteindre 35 000 habitants en 2030.	Croissance démographique de 0,3 % par an (+1 297 habitants) ; croissance mise en cohérence avec les dynamiques récentes (0,40% sur 2014 – 2020).	+
Besoin supplémentaire en résidences principales de 202 logements par an sur la période 2020-2030	150 log./an sur les 10 prochaines années.	+
Besoin de construction de 182 log./an à horizon 2030	130 logements neufs par an, en construction	+
Une consommation totale d'environ 140 ha sur 10 ans, dont :	Une consommation totale d'environ 104 ha sur 2025-2035, dont :	+
- 85 ha pour l'habitat,	- 32 à 35 ha pour l'habitat,	+
- 50 ha pour l'économique.	- 35 ha pour les zones économiques	+
La réalisation d'au moins 35 % des objectifs de construction de logements dans les enveloppes urbaines existantes.	La réalisation d'au moins 60 % des objectifs de construction de logements dans les enveloppes urbaines existantes	+

7. Évaluation environnementale du POA

Le POA vient préciser et qualifier la production de logements attendue sur le territoire. Il s'inscrit de fait comme une plus-value comparativement à un PLUi sans volet « Habitat ».

Ce POA s'appuie à la fois sur :

- Un diagnostic et une bonne connaissance des enjeux liés au logement sur le territoire, par les services de LAC,
- Un retour d'expérience accumulé suite à la mise en place de plusieurs dispositifs successifs par le passé (OPAH, PIG, PAO du PLUiH en vigueur).

L'objectif du tableau page suivante est de vérifier (de manière synthétique) en quoi les actions en matière de logements constituent un atout (ou une contrainte), direct ou indirect en réponse aux enjeux environnementaux du territoire.

En préambule, notons que les tableaux pages 10 et 11 du plan d'actions POA déclinent une répartition des logements par pôle, et selon un ratio « renouvellement urbain VS extension » (60 / 40) qui correspond bien aux objectifs du PADD vus ci-dessus.

Orientations	Actions	Commentaires évaluatifs
Orientation 1 : **Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain**	**Action 1.** Définir une stratégie foncière afin de maîtriser les coûts du foncier et atteindre l'objectif de production de logements	Outil très intéressant visant faciliter ou lever les freins à l'aménagement de terrains jugés stratégiques (dans les enveloppes urbaines) pour satisfaire les objectifs de renouvellement / densification. Cette action s'appuie sur des réflexions déjà initiées (ORT), des outils utiles (Mode d'Occupation du Sol de l'ADEUPa), des partenaires déjà connus (EPF)… Notons simplement que : - Les OAP sectorielles devront être pensées dans une notion d'équilibre entre « cadrage » et « faisabilité » des projets, - La stratégie foncière peut s'inscrire en transversalité avec d'autres orientations du PADD (agriculture de proximité par ex.).
	Action 2. Favoriser le renouvellement urbain en assurant 60% de la production de logements dans les enveloppes urbaines et garantir l'équilibre entre plus de densité et amélioration du cadre de vie des habitants	Cette action constitue une fiche explicative et/ou un outil d'accompagnement à la satisfaction des objectifs ambitieux que se fixe le territoire en matière de renouvellement et de densification. L'approche foncière est évoquée en écho à l'action 1 ; mais sont aussi mentionnés tous les leviers de mobilisation de l'existant (résorption de la vacance, changement de destination…). Des outils plus opérationnels sont mentionnés comme l'OPAH multisites. La complémentarité avec d'autres pièces du PLUi y apparait également (OAP densification par ex.).

Orientations	Actions	Commentaires évaluatifs
Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes	**Action 3.** Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles	Il s'agit ici d'adapter la production de logements à : - Un diagnostic qui fait ressortir une majorité de logements de grande taille, - Une population qui évolue (vieillissement, diminution du nombre moyen de personnes par ménage), - Des modes de vie aussi avec une volonté du territoire de répondre à ces évolutions pour rester attractif. L'enjeu est aussi de proposer des logements accessibles aux plus modestes, avec 2 leviers : - En produire, - Et accompagner l'évolution de certains logements existants par des dispositifs type « France Rénov ». Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont inscrits dans le OAP.
	Action 4. Renforcer l'offre en logements locatifs sociaux	
	Action 5. Adapter les logements au vieillissement de la population et au handicap	Enjeu d'adaptation des logements en lien avec la structure de population, les besoins économiques, des publics spécifiques… Pour les publics âgés et handicapés, l'objectif est de rester proches des commerces et services de certains bourgs bien pourvus. De ce point de vue, cette action peut répondre à l'enjeu de plus en plus prégnant d'un urbanisme favorable à la santé.
	Action 6. Répondre aux besoins de logement et d'hébergement des publics spécifiques	

Orientations	Actions	Commentaires évaluatif
Orientation 3 : Prévenir la dégradation du parc de logements	**Action 7.** Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance, notamment en centre-bourg	Enjeu de valorisation de l'existant, particulièrement en centre bourg, pour satisfaire aux objectifs d'accueillir une majorité des logements produits (60%) dans les enveloppes bâties. Sont déclinés ici les outils « classiques » (mais efficaces) en la matière (pacte Territorial France Rénov', OPAH-RU)
	Action 8. Lutter contre l'habitat dégradé, l'habitat indigne	Renvoie à l'enjeu déjà mentionné ci-dessus d'un urbanisme plus favorable à la santé(UFS).
Orientation 4 : Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat	**Action 9.** Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale	RAS : en cohérence avec le PADD, avec l'enjeu de bien délimiter le périmètre de l'OPAH multi-sites
	Action 10. Lutter contre la précarité énergétique	Cette action vient en complémentarité des objectifs de réhabilitation en précisant un volume de logements devant faire l'objet d'une rénovation énergétique. Le Pacte Territorial France Rénov' est là encore fléché comme outil. 2 remarques : - Evaluer la possibilité de fixer des niveaux de performance à atteindre pour les travaux de rénovation énergétique, - Sont évaluées plus loin dans la traduction PLUiH les modalités complémentaires d'une prise en compte plus globale et transversale des questions énergétiques dans l'habitat
Orientation 5 : Assurer la gouvernance du programme	**Action 11.** Assurer le pilotage et l'animation de la politique de l'habitat	L'enjeu est ici de pouvoir corréler et mutualiser le suivi et l'évaluation de différentes politiques publiques étroitement liées : SCoT, PLUiH, POA, PCAET.
	Action 12. Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier	

8. Évaluation environnementale des règlements écrits et graphiques

Est proposée ici une déclinaison par thème de l'EIE (les mêmes que ceux déclinés dans le rappel des enjeux environnementaux). Pour chaque thématique, seront exposés :

- Les incidences potentielles d'un projet d'aménagement. **Attention, il s'agit bien d'incidences potentielles et non réelles ou probables, déduites du travail d'évaluation. L'idée est simplement de faire ressortir la vulnérabilité du territoire face à un projet d'aménagement inadapté, pour mieux valoriser les choix positifs faits par la collectivité pour minimiser les impacts**,
- Les mesures prises dans le projet de PLUiH pour annuler, réduire ou compenser ces incidences potentielles, ou apporter une plus-value quant à la prise en compte d'un enjeu en particulier,
- Les points de vigilance ou les incidences résiduelles pouvant nécessiter des compléments. Dans ce cas, l'évaluation environnementale proposera des mesures alternatives, correctives ou compensatoires, selon la doctrine « éviter – réduire – compenser ».

Les grandes thématiques traitées dans le cadre de la présente évaluation sont les suivantes (non hiérarchisées) :

- **Les milieux naturels et la biodiversité**. Ce thème inclura une analyse complémentaire de l'OAP thématique « TVB », vue ici comme un outil complémentaire aux règlements écrit et graphique,
- **Les paysages et le patrimoine**,
- **Les risques et les nuisances**,
- **La ressource en eau**,
- **La mobilité et les déplacements**,
- **La question « climat / air / énergie »**,
- **La consommation de foncier et l'impact sur l'activité agricole**.

L'approche est volontairement thématique pour faciliter la rédaction, la lecture et l'appropriation du présent document. Néanmoins, la rédaction d'une note de synthèse en fin de partie :

- Fera ressortir la cohérence (ou les éventuelles contradictions) des différentes mesures entre elles, dans une approche transversale,
- Mettra en exergue les éventuels impacts cumulés de mesures, qui, prises séparément, n'induisent pas d'incidence notable, mais qui peuvent avoir des effets négatifs une fois combinées.

8.1 Le PLUi impacte-t-il la Trame Verte et Bleue ?

➢ Incidences potentielles

Le principal risque d'un développement mal maîtrisé est la destruction / dégradation d'habitats naturels et de leur fonctionnalité (Trame Verte et Bleue). Concrètement, cela peut se traduire par :

- Un développement urbain extensif qui consomme des ENAF, accentue la fragmentation du territoire, réduit la trame noire, impacte la trame brune…,
- La destruction de certains habitats ou éléments de paysages constitutifs de la TVB (haies, zones humides, boisements…),
- La détérioration de milieux (aquatique, littoraux… par exemple) par une inadéquation entre le développement projeté et la capacité d'accueil du territoire.

➢ Réponses apportées par le PLU dans le zonage et le règlement écrit

Pour éviter et réduire ces impacts potentiels, les principaux leviers mobilisés par le PLUiH révisé sont les suivants :

- Un « recalibrage » du projet de territoire sur les volets démographiques, économiques… et des objectifs revus à la baisse en matière de consommation d'espace. Ce point fait l'objet d'une partie dédiée, mais l'analyse du PADD ci-avant a déjà démontré que le projet est plus vertueux que le scénario de référence,
- Une protection cohérente et harmonisée des espaces sensibles par la zone N (inconstructible),
- Une préservation-mise en valeur des éléments de paysage composant la TVB locale, particulièrement les haies, les boisements, les zones humides… et qui recouvrent des fonctions écosystémiques multiples
- La volonté d'accompagner les pétitionnaires et porteurs de projets dans une meilleure prise en compte des enjeux de nature via la mise en œuvre de nouveaux outils comme l'OAP thématique TVB par exemple.

Ces différents points sont précisés pages suivantes.

➢ **Réponses apportées par le PLU dans le zonage et le règlement écrit**

Espaces naturels / TVB	
Zonage	Le zonage « N » couvre plus d'un quart du territoire (similaire au zonage N du PLUi en vigueur). La zone N couvre une grande majorité des espaces reconnus, protégés (Natura 2000) ou inventoriés (ZNIEFF, ENS) : 56% si l'on prend en compte les ZNIEFF de type 2, 52% sans les ZNIEFF de type 2. La trame littorale (landes, falaises, estran…) est entièrement protégée par le zonage Nr des espaces remarquables au titre de la loi littoral. Au-delà des espaces « reconnus », le zonage N couvre : - L'ensemble des fonds de vallées (cours d'eau et milieux humides associés), ainsi 75% des zones humides identifiées par les SAGE sont couvertes, - La grande majorité des espaces boisés (95%), associés à des espaces de lande sur certaines parties plus escarpées. Il en résulte une zone N continue qui couvre les milieux les plus fragiles tout en les connectant. La zone N comprend certains sous-secteurs voués à des développements limités. L'analyse des STECAL fait l'objet d'une partie dédiée sur ce sujet. En complément, notons que le zonage révisé a pris le soin de délimiter des « cônes de développement » au niveau des sièges d'exploitation enclavés dans du « N », afin de permettre leur évolution et leur pérennité (ce qui avait été un des problèmes identifiés dans le PLUi en vigueur).

Figure 27. Zone humide au sein du zonage N au niveau du Leff sur la commune de Goudelin

Espaces naturels / TVB	
Règlement	Dans la zone N, sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2. Ce dernier permet des évolutions limitées, avec l'objectif de réduire au maximum leur impact sur l'environnement : - Extensions limitées de l'existant (dans la limite de 30 % de l'emprise existante ou 50 m², - Annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m², et dans un rayon de moins de 30 m de la construction principale, - Des abris pour animaux s'il s'agit de constructions légères, démontables (sans dalle), de maximum 20 m² d'emprise, - Des aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, à la pratique sportive ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement., - Les affouillements et exhaussements sous conditions (aménagements hydrauliques, paysagers, d'intérêt public, pour l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable...). Quelques remarques de l'évaluation environnementale : - Les règles relatives à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes sont les mêmes qu'en zone A, indépendamment du caractère plus sensible de la zone N. Le territoire justifie ce choix au regard du dimensionnement « généreux » de la zone N et du nombre significatif d'habitations concernées. C'est déjà le cas dans le règlement en vigueur, - Permettre des abris pour animaux est perçu comme un point positif par l'évaluation environnementale du fait que cela doit favoriser le maintien d'animaux dans les fonds de vallées, qui ont tendance à se « fermer » (fermeture des milieux néfaste pour la biodiversité), - Les autres aménagements permis répondent à des enjeux de mise en valeur et/ou d'intérêt public, et sur lesquels il conviendra de rester vigilant pour une mise en œuvre la moins impactante possible. Dans le secteur Nr, seuls sont autorisés les aménagements légers à condition qu'ils respectent les articles L.121-24 et R121-5 du Code de l'urbanisme. Ces aménagements ne doivent pas porter pas atteinte au caractère remarquable du site. Les NP1, 2 et 3 sont analysées dans la partie dédiée au STECAL.

Espaces naturels / TVB	
Zonage	Une diminution significative des zones AU comparativement au zonage en vigueur avec plusieurs impacts positifs attendus et cumulatifs : diminution de la consommation d'ENAF, limitation de l'effet fragmentant du développement urbain, limitation de la pression exercée sur les ressources (sols, eau…) et les milieux en général. Le volet foncier fait l'objet d'une partie dédiée et ne sera pas plus détaillé ici. Notons simplement que le PLUiH en projet compte 93,3 ha de zones AU, contre 136,14 dans le PLUi en vigueur.

Figure 28. Zones AU précédentes et nouvelles sur la commune de Châtelaudren-Plouagat

En vert ci-dessus les anciennes zones AU, en marron les nouvelles.

Espaces naturels / TVB	
Règlement	Au-delà d'une volonté de limiter l'impact du développement urbain sur les espaces naturels ou agro-naturels, le règlement prévoit plusieurs dispositions favorables à la présence du végétal en secteur bâti, par exemple : - La protection « d'espaces verts protégés » au titre de l'article L151-23 du CU (déjà dans le PLUi en vigueur). Au total une centaine de secteurs pour environ 30 ha. Ils correspondent à des « espaces verts » au sein des espaces urbanisés, recouvrant un enjeu naturel et/ou paysager. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Tout aménagement doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration. - La définition pour chaque zone d'une superficie du terrain traitée en « surfaces perméables » ET d'une superficie du terrain traitée en « espaces verts de pleine terre » (cf. tableau récapitulatif page suivante). **Les superficies perméables ou de pleine terre pourraient néanmoins être adaptées selon les zones** (en fonction de la densité actuelle et projetée). - Des clôtures préférentiellement perméables à la petite faune, a fortiori au niveau des interfaces U/A ou U/N. Même si le mur reste autorisé en UA au regard des enjeux paysagers et patrimoniaux, un passage d'une hauteur de 15 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, - Un traitement des clôtures préférentiellement végétal, possiblement sans grillage, avec une diversité d'essences adaptées au contexte local (habitat favorable à la petite faune), - La plantation d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 200 m² d'espaces libres pour toutes les zones U. De manière plus qualitative, est demandé un traitement des espaces libres à la parcelle « selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ». **Rappelons ici que les règlements écrit et graphique sont complétés d'une OAP thématique TVB analysée plus loin dans le document.**

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

	Superficie du terrain traitée en surfaces perméables	Superficie du terrain traitée en espaces verts de pleine terre
UA	30%	20%
UB	30%	20%
UC	30%	20%
UE	30%	20%
UL	30%	20%
UY	30 % dont 1/3 aménagés en espaces verts	
AU	30%	20%
AUy	30 % dont 1/3 aménagés en espaces verts	

Espaces naturels / TVB	
Zonage / règlement	Une identification / préservation des éléments de patrimoine naturel constitutifs de la TVB : - **Les zones humides (L151-23 du CU) :** plus de 9 300 entités au zonage pour 5458 ha protégés Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide, l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier. En complément, notons que l'intégralité des secteurs visés par un développement ont fait l'objet d'un inventaire « zones humides » dédié, conforme aux attentes des SAGE. Ainsi, 127,2 ha ont été investigués aboutissant à la l'identification de 9,33 ha de zones humides (nouvelles ou revues). Selon l'ampleur des zones inventoriées, et selon une approche ERC, ces inventaires ont permis de : - Soit revoir l'opportunité d'investir certains secteurs, - Soit réduire l'emprise des secteurs concernés, - Soit intégrer la ou les zone(s) humide(s) dans la conception de l'aménagement (via l'OAP). Le rapport consécutif à ce travail d'inventaire est disponible en pièce jointe. - **Les cours d'eau sont identifiés (321 km),** avec un recul minimal de 10 m depuis les berges à observer pour toute construction nouvelle (5 m de plus que ce que demande le SCoT), sauf cas particuliers (moulins, aménagements hydrauliques de lutte contre les inondations…). - **Les boisements :** classés (EBC) pour plus de 3 300 d'entre eux, sur 4 535 ha (+ 68 % par rapport au PLUi en vigueur). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La taille moyenne des boisements concernés est de 1,4 ha, soit en dessous de la superficie protégée par le code forestier (ce qui est intéressant). - **Les haies et talus (L151-23 du CU) :** : plus de 3300 km repérés au zonage et protégés au règlement. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage et à la fonctionnalité de la, ou des haies concernée(s).

	LAC dispose d'un service « environnement » qui suit depuis plusieurs années l'évolution du bocage, et accompagne des opérations de replantation, notamment auprès des agriculteurs. Le choix fait par le territoire est de protéger de manière exhaustive le bocage, soit la quasi-totalité des linéaires connus, et de s'appuyer sur le retour d'expérience de ses services pour sensibiliser et répondre au mieux aux demandes d'intervention sur les haies. À noter la « disparation » d'environ 157 ha « d'espaces naturels protégés » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme par rapport au zonage en vigueur. Il s'agit en fait d'une clarification-simplification des modalités de protection suite à expérimentation dans le cadre du PLUi actuel. En effet, l'intérêt du dispositif est faible à nul du fait que : - L'intégralité des 157 ha concernés se trouvent dans la zone N, - La rédaction du règlement associé n'apporte pas de plus-value par rapport au règlement de la zone N, - Le choix et la délimitation des secteurs apparaissent opaque.

➢ Réponses apportées par le PLUi dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue

L'OAP thématique TVB s'applique à l'ensemble du territoire.

Elle s'affirme ainsi comme un outil complémentaire aux règlements écrit et graphique pour protéger, préserver, valoriser et restaurer la TVB du territoire.

L'OAP thématique TVB vient en accompagnement du règlement pour :

- Aller plus loin sur les enjeux TVB et accompagner les bonnes pratiques en la matière, tout en gardant une certaine souplesse de mise en œuvre (rapport de compatibilité),
- Sensibiliser les acteurs locaux, par un document appropriable et illustré.

L'OAP thématique constitue ainsi une plus-value par rapport au PLUi en vigueur. Elle a fait l'objet d'une évaluation préalable avant d'être amendée en vue de l'arrêt de projet. Le fonctionnement itératif de l'Évaluation Environnementale a donc aussi été appliqué à l'OAP TVB.

Dans le tableau ci-dessous, sont repris de manière synthétique :

- Colonne 1 : les principales orientations contenues dans l'OAP,
- Colonne 2 : un commentaire évaluatif mettant en perspective la plus-value des orientations par rapport aux autres pièces et au PLUiH vigueur.

Orientations	Commentaire évaluatif
Conservation et restauration du bocage	Rappels intéressants sur : - Le principe général de protection du bocage en écho à ce que prévoit déjà le règlement, - La séquence ERC, qui priorise fortement l'évitement et la réduction, - Les dispositifs de protection parallèles au PLUi (au titre de la PAC notamment). Un « arbre à décision » permet au pétitionnaire de mieux évaluer les implications de l'intervention projetée sur la haie. En dernier recours (si arrachage), des mesures compensatoires sont demandées => replantation a minima du même linéaire et avec un « 'intérêt environnemental équivalent ». Cette notion est laissée à l'appréciation de la collectivité, notamment du service environnement qui dispose d'un bon retour d'expérience sur ces questions, et qui accompagne déjà un programme de replantation de haies. Sur les dérogations permises pour un arrachage inférieur à 10 m, il faudra toutefois être vigilants sur les justifications apportées. Enfin, des orientations d'aménagement (recul, choix des essences, maintien des talus…) doivent accompagner les projets ou interventions pour un impact moindre, voir positif…

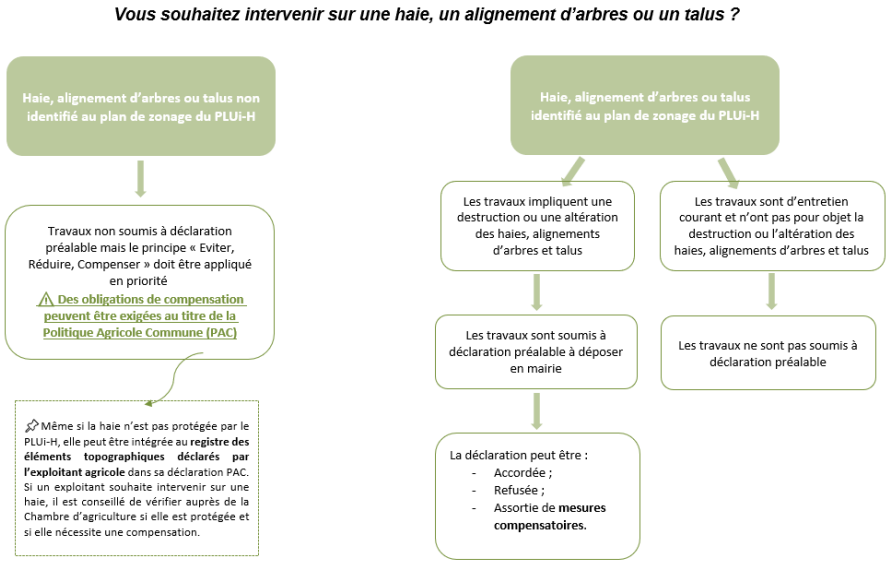


Figure 29. Arbre à décision en aide au pétitionnaire – OAP TVB

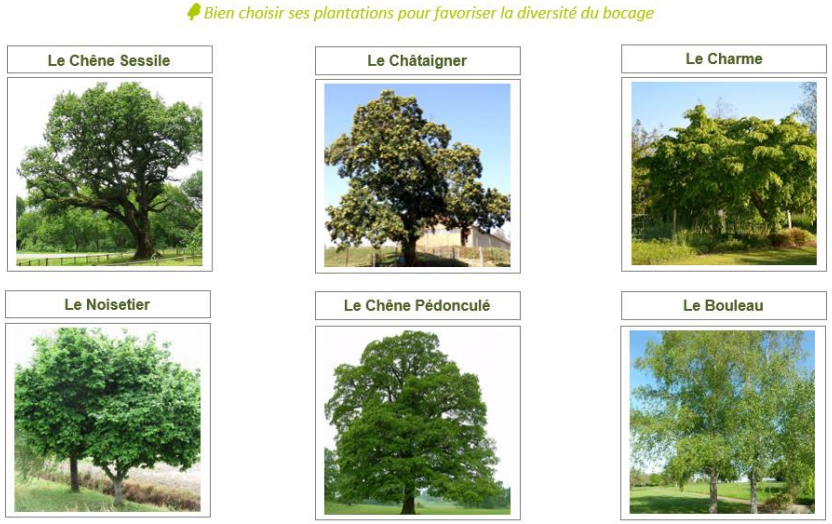


Figure 30 .Bien choisir ses plantations pour favoriser la diversité du bocage - OAP TVB

Orientations	Commentaire évaluatif
Préservation et gestion des zones humides	Renvoi aux règles des SAGE pour interprétation de la séquence ERC (notamment sur les projets, limités, pouvant faire l'objet d'une compensation). En cas d'absence d'alternative, les exigences attendues en matière de compensation sont rappelées : équivalence fonctionnelle, sur le même bassin, majoration de surface (200%)… L'application d'un recul des constructions (zone tampon) et la promotion d'une gestion intégrée des eaux pluviales s'affirment comme « un plus ».
Préservation et gestion des milieux aquatiques (cours d'eau)	Rappels intéressants sur les obligations au droit des cours d'eau : - Interdiction des nouveaux aménagements pouvant faire obstacle à la continuité des cours d'eau, - Accompagnement des travaux de restauration en équilibre avec l'enjeu de préservation du patrimoine hydraulique, - Protection des frayères… Le recul minimal à observer pour les nouvelles constructions « à partir des berges et des cours d'eau » est de 10 mètres (fixé à 5 m dans le SCoT). Sur ce point, notons que le zonage prévoit 34 ha de zones Ni (Naturelles Inondables) Ici, le PLUiH ne pourra pas être à l'initiative des travaux de restauration des milieux aquatiques. L'idée est simplement qu'il ne les contraigne pas et qu'il s'en fasse écho.

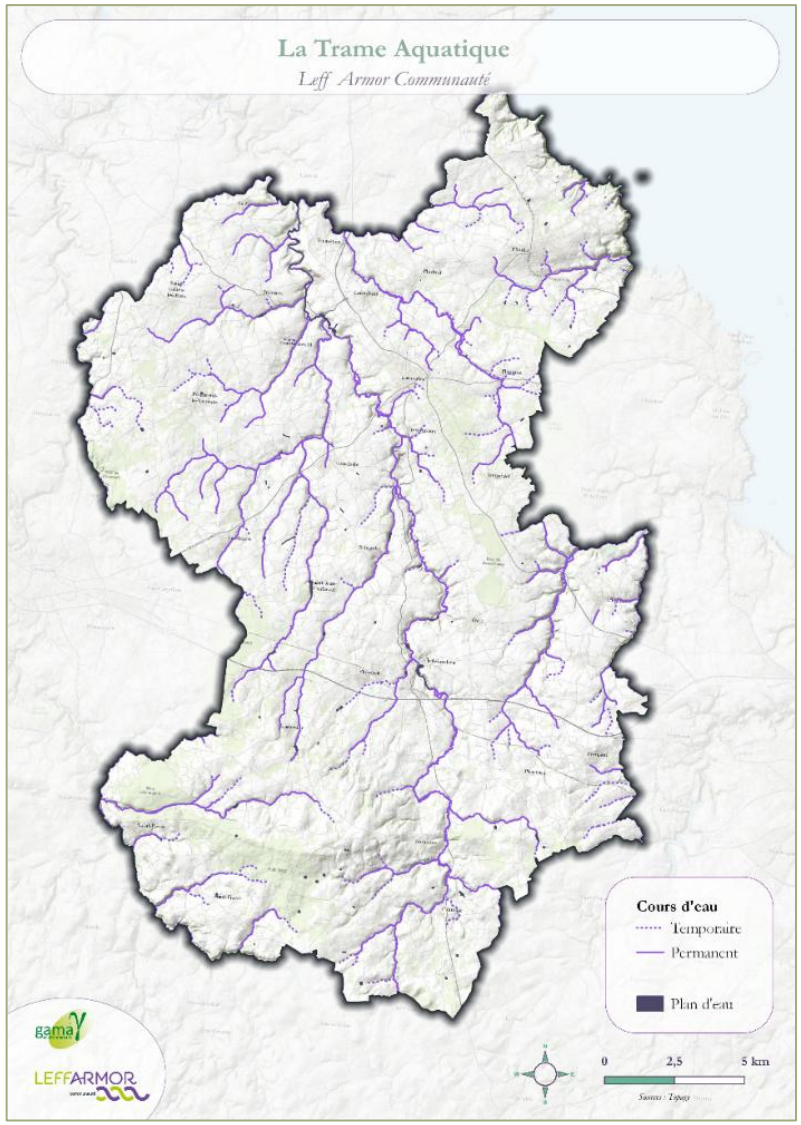


Figure 31. La trame aquatique – OAP TVB

Orientations	Commentaire évaluatif
Préservation et intégration de la nature en milieu urbanisé	Sont rappelées les parts minimales d'espaces (à la parcelle) devant rester perméables et d'espaces de « pleine terre » (avec des illustrations associées), avec l'enjeu de garder des espaces d'un seul tenant, continus, plus facilement aménageables et valorisables. Sont ensuite déclinés les principes qualitatifs d'aménagement paysager de ces espaces : - Plantation minimale de haute tige par tranche de 200 m², - Essences préconisées VS essences invasives, - Perméabilité des clôtures à la petite faune (soit par l'absence de grillage, soit par l'aménagement de passages dédiés) ; avec un enjeu plus fort au niveau des interfaces U/A ou U/N. Les dispositifs du règlement déjà mentionnés sont rappelés aussi (protection des arbres remarquables, de certains espaces verts). Enfin, la gestion des eaux pluviales est avancée comme un levier de « biodiversité » permettant de valoriser voire créer des milieux humides.
Biodiversité et rénovation des bâtiments	Les dispositions de cette partie sont très intéressantes du fait qu'elles permettent de lier les enjeux de rénovation du patrimoine bâti local, avec les enjeux de biodiversité, par : - L'aménagement d'habitat pour la petite faune locale (nichoirs, hôtels à insecte…), - Le maintien du rôle d'accueil du patrimoine bâti pour la faune (chiroptères, avifaune, reptiles…).
Trame littorale	Sont rappelées ici les principales traductions de la Loi littorale sur la commune de Plouha (seule commune littorale de l'EPCI) : bande des 100 m, encadrement des constructions au sein des Espaces Proches du Rivage, coupures d'urbanisation…). Il s'agit ici plus d'un rappel et d'une explication que d'orientations complémentaires au règlement.

➢ Conclusion relative aux incidences du PLUiH sur la TVB ?

Tout projet d'aménagement induit un impact sur les milieux naturels. Pour autant, l'analyse ci-dessus fait ressortir :

- Un niveau d'incidence prévisible moindre du projet de PLUi comparativement au document en vigueur,
- Une volonté d'actionner l'ensemble des outils disponibles dans le PLUi pour limiter l'impact du développement sur la trame verte et bleue locale.

Les principaux leviers mobilisés sont les suivants :

- Un réajustement des objectifs de développement (croissance démographique) et une réduction de la consommation d'espace traduite au zonage, permettant :
    - De limiter l'effet fragmentant du développement urbain,
    - D'exercer une pression moindre sur les ENAF, les milieux et espèces associées.
- La réalisation d'inventaire de zones humides sur les zones de projet dans une approche « éviter – réduire – compenser »,
- Une délimitation de la zone N qui intègre les espaces boisés, les vallées et vallons intégrant les cours d'eau, les berges, ripisylves et milieux humides associés, la frange littorale…,
- La protection d'une majeure partie des éléments constitutifs de la TVB (boisement, quasi intégralité des linéaires de haies, zones humides, cours d'eau…),
- L'application de dispositifs réglementaires favorables à la valorisation ou au confortement de la biodiversité au sein des espaces bâties (espaces verts à préserver, espaces libres à conserver – valoriser sur les parcelles privées…),
- La traduction de la loi littorale, en déclinaison du SCoT, pour limiter strictement la pression exercée sur des espaces fragiles…,
- La rédaction d'une OAP TVB complémentaire aux autres dispositifs, pour aller plus loin et/ou accompagner les porteurs de projets dans une réflexion qualitative.

L'évaluation environnementale émet toutefois 3 principales remarques, sous forme d'enjeux :

- Faire attention à ce que l'utilisation importante de l'outil EBC (+1840 ha par rapport au PLUi en vigueur) ne vienne pas contraindre certains travaux à visée écologique (réouverture d'une lande par exemple). À noter que les EBC avaient déjà été revus suite à l'arrêt du PLUi en vigueur pour :
    - Déclasser des EBC concernés par des servitudes liées aux ouvrages de RTE et de GRT Gaz,
    - Ajuster le tracé des EBC au regard des demandes du Conseil départemental concernant la zone de préemption littorale et les milieux boisés partiellement ouverts ou semi-ouverts
- Consolider le lien du territoire avec les acteurs de terrain pour une prise en compte maximale des dispositions du PLUi « dans les faits » (ce qui est déjà fait par le service « environnement » sur la question du bocage et des zones humides par ex.),
- En continu et pendant l'instruction, porter un discours qui favorise l'appropriation des dispositions de l'OAP thématique pour une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans tous les projets.

8.2 Les paysages et le patrimoine

➢ Incidences potentielles

Les principaux risques d'un développement mal maîtrisé sont les suivants :

- Un développement urbain extensif, visible dans le paysage, avec des impacts sur les entrées de bourg, l'image de certains villages…,
- Une perte de la qualité et de la diversité des paysages « naturels » et agricoles, par un recul des éléments constitutifs de ces paysages (boisements, bocages, prairies humides, landes…),
- Une perte d'identité, soit par des aménagements « hors-sol » ou déconnectés de l'existant, soit par une dégradation du patrimoine bâti caractéristique du territoire.

➢ Réponses apportées par le PLU dans le zonage et le règlement écrit

Pour éviter et limiter les risques généraux mentionnés ci-dessus, les principaux leviers mobilisés par le PLUiH révisé sont les suivants :

- Un développement moins extensif (par rapport au PLUi en vigueur), moins visible dans le grand paysage (se reporter aux justifications relatives à la consommation d'espace et à l'analyse des OAP). Pour rappel, le projet de PLUi prévoit la construction de 60 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine, contre 35 % pour le PLUi en vigueur, avec un impact moindre attendu du développement sur le grand paysage,
- Une délimitation « au plus juste » des activités isolées (se reporter à l'analyse des STECAL),
- Un développement qui priorise la valorisation de l'existant (réhabilitation, changements de destination…),
- La protection des éléments de patrimoine bâti, architectural, historique… en déclinaison des orientations du PADD,

- Une attention portée dans les OAP à une bonne intégration des nouveaux projets (se reporter à l'analyse des OAP) :
  - Par l'aménagement d'une transition avec les espaces agricoles et naturels dans le cas d'un projet en extension,
  - Par la recherche d'une bonne « couture à l'existant » dans le cas de projet en densification (en équilibre avec l'enjeu d'optimisation foncière)
- La protection des éléments de trame verte et bleue constitutifs de la qualité et de la diversité des paysages locaux (cf. partie précédente),
- L'application de la loi littorale sur Plouha (préservation des coupures d'urbanisation et des vues associées, bande des 100, encadrement des évolutions possibles dans les EPR, maintien des SDU dans leur emprise actuelle…),

Ces différents points sont précisés ci-dessous.

➢ **Réponses apportées par le PLU dans le zonage et le règlement écrit**

Paysage / Patrimoine	
Zonage	Une zone N (27% du territoire) qui protège la frange littorale et les vallées comme mentionné ci-dessus. L'utilisation d'une zone Agricole protégée ou « Ap » (sur 1% du territoire). La portée de cette zone est à relativiser du fait qu'elle n'est utilisée que sur le pourtour du bourg de Lannebert. La déclinaison de la zone U (UA, UB, UE, UY…) au regard des destinations existantes ou projetées, et des caractéristiques urbaines et architecturales des dites zones. La zone UA correspond aux tissus urbains des centres et des bourgs. Elle se caractérise principalement par un bâti ancien, tout en incluant, de manière ponctuelle, des constructions contemporaines. La zone UA a été ajustée à certains endroits par rapport au PLUi-H en vigueur afin de mieux correspondre à la définition de délimitation des tissus anciens et denses. Par exemple elle a été réajustée sur le centre-bourg de Trévérec. La protection des vues marquantes du territoire, notamment via la traduction de la loi littoral (coupures d'urbanisation, EPR…), mais pas que. Les choix faits en matière de développement et de zonage permettent aussi de limiter l'extension des bourgs, de préserver les coupures agricoles et naturelles entre chaque entité bâtie, de limiter l'extension linéaire le long des axes de communication, avec un impact déjà notable sur plusieurs entrées de bourg. Rappelons également ici que la frange littorale est protégée via des dispositifs autres (sites classé et inscrit). La protection de l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale, et participant à agrémenter / structurer le paysage (se reporter à la partie précédente). En complément, notons que 39 arbres remarquables ont été identifiés par les acteurs locaux pour leur valeur paysagère ou patrimoniale (c'est déjà le cas dans le PLUi en vigueur). La protection des éléments de patrimoine, identifiés au zonage et protégés au règlement écrit au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'inventaire participatif mené avec les élus a permis d'identifier 652 éléments au zonage. C'est 42 de plus que dans le zonage actuel. L'annexe au règlement écrit liste l'ensemble des éléments identifiés. On y retrouve une grande diversité de patrimoine bâti (conforme à ce qui ressort du diagnostic) : églises, fours à pain, croix, lavoirs, châteaux, puits, fontaines, bâti remarquables…

Paysage / Patrimoine	
Zonage *(suite)*	Sont également protégés 871 m de murs (les mêmes que dans le PLUi actuel). Ce dispositif est utilisé de manière ponctuelle (enceinte du cimetière de Lannebert par ex.) et aurait pu être étendu à d'autres linéaires… La possibilité de changements de destinations de bâtiments situés en zone A et N, offrant la possibilité d'une valorisation sur le long terme d'un patrimoine bâti jugé d'intérêt. 264 bâtiments supplémentaires sont identifiés dans le projet de PLUi par rapport au PLUi en vigueur. Dans le PLUi-H précédent, le changement de destination était autorisé vers l'ensemble des destinations définies par le Code de l'urbanisme. Désormais, conformément aux orientations du SCoT, seuls les changements de destination vers du logement sont autorisés dans cette catégorie, sous réserve du respect de critères stricts permettant de limiter les conflits d'usages et de garantir la qualité des projets. Les bâtiments repérés répondent aux conditions cumulatives suivantes : localisation en zone A ou N, distance minimale de 200 m par rapport à un bâtiment d'élevage, présence des réseaux, qualité architecturale et bon état de conservation. La protection de linéaires commerciaux (2 578 m répartis sur 17 bourgs) pour animer et garder une forme de continuité des RDC commerciaux, nécessaire à la valorisation et à l'attractivité de certains bourgs. Ce dispositif a été adapté par rapport au PLUi en vigueur. Le linéaire proposé est plus important (+ 1092 m), mais ajoute une distinction entre linéaire « strict » et linéaire « souple » pour être plus adaptable sur le temps du PLUi.

Figure 32. Exemple de linéaire commercial protégé sur la commune de Goudelin

Figure 33. Arbre remarquable sur la commune de Saint-Fiacre

Figure 34. Chateau du Bois de la Salle, élément bâti à protéger, sur la commune de Pléguien

Paysage / Patrimoine	
Règlement	Le niveau d'exigence du règlement est rehaussé au sein des zones UA de centre-ville ou de centre bourg, où les enjeux paysagers, architecturaux, patrimoniaux sont les plus élevés. Sans rentrer dans le détail, l'article UA3 « Volumétrie et implantation des constructions » vise un objectif d'harmonie et de continuité par des règles de hauteur et d'implantation adaptées au tissu existant, calées par rapport aux constructions voisines. L'idée générale est de favoriser la continuité bâtie qui structure l'espace public (rue), et d'éviter les « décrochages » qui pourraient rompre les effets de perspective ou la cohérence d'ensemble. Idem pour l'article UA4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » où est recherchée une cohérence architecturale vis-à-vis des constructions existantes (toitures, aspect extérieur, traitement des limites parcellaires…). Des précautions sont également prises pour : - Exclure tout projet déconnecté du contexte local (pastiches d'architecture étrangère), - Favoriser l'intégration paysage de certains dispositifs techniques (de production d'énergie renouvelable par ex.). Le retour d'expérience positif du service instructeur fait que le règlement a toutefois peu évolué par rapport au PLUi en vigueur. De manière générale, le parti pris est aussi de laisser une marge d'interprétation et de dialogue avec le pétitionnaire. Ainsi, il est mentionné dès le début de l'article UA4 que « L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ». En complément, rappelons que la quasi-totalité des bourgs sont couverts par des périmètres de protection au titre des monuments historiques. Concernant le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositions générales du règlement précise que : - Les éléments de patrimoine bâti sont à valoriser, - Les démolitions partielles ou totales sont soumises à un permis de démolir, - Les travaux ayant pour effet de modifier le patrimoine bâti est soumis à conditions (respect des façades, matériaux…).

➢ Conclusion relative aux incidences du PLUiH sur les paysages et le patrimoine

Il ressort du diagnostic le double constat suivant (très général) :

- Une grande richesse paysagère et patrimoniale qui concourt à l'attractivité (résidentielle, touristique) du territoire,
- Des dynamiques de développement et modalités d'aménagement passées qui peuvent concourir à une dégradation des paysages et du patrimoine (extensions urbaines, résidentielles et économiques, visibles dans le grand paysage, notamment depuis certains axes de transport ; promotion de la construction neuve par rapport à la valorisation du patrimoine bâti existant…).

Ici, et en déclinaison des orientations clairement affichées dans le PADD, le projet de PLUi vise à corriger un peu plus les tendances passées pour valoriser au mieux le patrimoine paysager et bâti du territoire. Les principaux leviers mobilisés sont les suivants, déjà mentionnés précédemment :

- Protection du patrimoine naturel (TVB) et de ses fonctions paysagères (zone N, A, bocage…),
- Protection renforcée du patrimoine bâti et du patrimoine vernaculaire (+42 éléments identifiés), dans une logique participative et d'amélioration continue,
- Limitation des extensions urbaines pour réduire l'impact du développement urbain sur le « grand paysage ». À noter que ce choix s'accompagne de dispositions visant à :
    - Valoriser le patrimoine bâti existant pour la production de logements,
    - Mieux intégrer les futures opérations dans leur environnement proche et avec des objectifs de densité rehaussés (cf. analyse des OAP sectorielles et de l'OAP thématique « densification »),
- Maintien – adaptation de la zone U (UA, UB, UE…), pour adapter le règlement aux enjeux architecturaux et urbains (tout en conservant une marge d'interprétation et de dialogue avec les porteurs de projet),
- Extension des linéaires commerciaux et intégration d'une forme de souplesse pour maintenir l'animation des RDC au sein des bourgs, sans prendre le risque d'une vacance prolongée de certains locaux,.

Ainsi, l'évaluation environnementale conclut ici à un impact réduit, voire positif (comparativement au PLUi en vigueur), du projet de PLUi.

Sont néanmoins formulées deux remarques dont le territoire pourra se saisir pour faire évoluer le document :

- Certains dispositifs sont utilisés de manière ponctuelle (probablement sur demande de la ou des communes concernées). C'est notamment le cas pour la zone AP, ou pour la protection des murs. Dans le cadre d'une évolution du PLUi, ces dispositifs pourraient être étendus à d'autres communes (logique d'harmonisation),
- L'élaboration du Schéma Directeur des Énergies a été l'occasion de rédiger un guide de préconisations relatif aux implantations des dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment pour leur bonne intégration paysagère). Le territoire aurait éventuellement pu se saisir de cet outil pour le traduire en OAP thématique.

Au-delà de réglementer les zones existantes, un travail plus opérationnel (hors PLUi) pourrait être mené pour inviter à une requalification de certains secteurs stratégiques (entrées de bourgs ou frange de zones d'activités très visibles depuis les axes de communication).

8.3 Eau et assainissement

➢ Incidences potentielles

Les incidences potentielles d'un développement qui n'intègre pas en amont la disponibilité -sensibilité de la ressource en eau sont les suivantes :

- Pollutions ponctuelles ou diffuses de la ressource liées à une localisation inappropriée d'occupations / utilisations du sol (activités, stockages…) potentiellement polluantes (impact sur la ressource, les milieux aquatiques, l'AEP…)
- Raréfaction de la ressource du fait d'une consommation trop importante au regard de la disponibilité en eau,
- Impacts sur le milieu récepteur du fait d'une capacité limitée ou d'un dysfonctionnement des systèmes d'assainissements au regard du projet de développement,

➢ Réponses apportées par le PLUi

Pour éviter et limiter les incidences potentielles listées ci-dessus, le projet de PLUi mobilise les principaux leviers suivants :

- Un projet démographique redimensionné à la baisse (+0,3 % par an), avec une consommation projetée d'AEP pour les ménages, a priori moindre que celle anticipable dans le cas d'une croissance de population à +0,9% par an. Il est de même pour les rejets d'eaux usées.
- Un fléchage du développement en priorité sur les zones équipées en réseau, de manière à :
  - Mieux prendre en charge les eaux usées,
  - Limiter les extensions de réseaux, et ainsi la probabilité de fuite (pour le réseau AEP notamment).
- Une protection des éléments de TVB (zones humides, bocage…) jouant un rôle dans la régulation des écoulements :
  - Soutien des débits d'étiage,
  - Limitation des pollutions diffuses par filtration, sédimentation, phytoépuration des eaux de ruissellement potentiellement chargées en polluants.
- Un règlement, des zones U et AU notamment, qui souhaite favoriser une gestion à la parcelle des eaux de pluie (parts minimales d'espaces libres perméables et de pleine terre à la parcelle, promotion des techniques d'hydraulique douce),

Une fois de plus, est rappelé ici que le PLUi reste un outil limité, et que le territoire se dote en parallèle d'outils de connaissance, de suivi, d'investissement… lui permettant d'assurer au mieux ses compétences en matière d'AEP et d'assainissement. Notons par exemple :

- La réalisation d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable,
- La réalisation récente d'un zonage d'assainissement (fin 2024),
- Le suivi d'une étude HMUC (hydrologie, milieux, usages, climat) portée par le SAGE Argoat Trégor Goëlo (cf. présentation de la démarche dans une partie dédiée du présent rapport),
- Un travail partenarial avec la profession agricole pour adapter les pratiques au sein des périmètres de captage.

Ainsi, l'évaluation du projet de PLUi va s'attacher à analyser les incidences et mesures envisagées dans le document d'urbanisme pour préserver la ressource, ceci sous 2 angles :

- L'alimentation en eau potable avec l'enjeu général de savoir si le développement projeté est compatible avec la disponibilité de la ressource,
- L'assainissement, avec l'objectif d'établir une corrélation entre développement et capacités des infrastructures de traitement des eaux usées.

En toute transparence, seront rappelées en préambule de chaque analyse les limites méthodologiques rencontrées, permettant au lecteur de relativiser les conclusions.

➢ Le PLUi et l'alimentation en eau potable

Premièrement, rappelons que l'évaluation de la compatibilité entre développement projeté et disponibilité de la ressource est rendue difficile pour les raisons suivantes :

- **La forte interconnexion des réseaux AEP induit un jeu d'échelle complexe.** Le besoin ne peut pas toujours être évalué au regard d'une disponibilité locale de l'eau. C'est notamment le cas pour les territoires littoraux, situés en aval, globalement consommateurs, mais avec des ressources locales limitées. Ainsi, nombre de territoires (ou parties de territoire) peuvent être importateurs et/ou exportateurs à des échelles de temps là aussi variées. L'idée n'est donc pas nécessairement de privilégier le développement des territoires bien pourvus, mais d'organiser une forme de solidarité territoriale à grande échelle pour partager la ressource. Sur ce point, notons que :
    - Le territoire est globalement plus importateur qu'exportateur,
    - Il est impossible de connaitre précisément les besoins futurs liés au développement des territoires voisins,
    - L'interconnexion doit de toute façon être perçue comme un atout pour l'adaptation des territoires aux crises à venir.
- **Le PLUi ouvre un droit à bâtir pour certaines destinations, sans pouvoir anticiper le besoin induit par certaines occupations ou activités.** C'est notamment le cas sur les zones économiques autorisant des activités industrielles. Ces dernières peuvent recouvrir une grande diversité de process, peu ou très gourmand en eau (potable ou non),
- **Le PLUi « n'a pas la main » sur certains usages potentiellement importants et pouvant impacter la disponibilité de la ressource (prélèvements agricoles notamment).** L'étude HMUC donne des premiers chiffres clefs, mais à une échelle (unités de gestion) difficilement calquable sur celle du PLUi.
- **Il est difficile d'anticiper l'impact du changement climatique sur la disponibilité en eau**. La démarche HMUC doit apporter un éclairage, notamment au travers du volet « Climat » prévu sur 2025. Le principe de précaution invite toutefois à anticiper une diminution (au moins ponctuelle) de la ressource disponible.

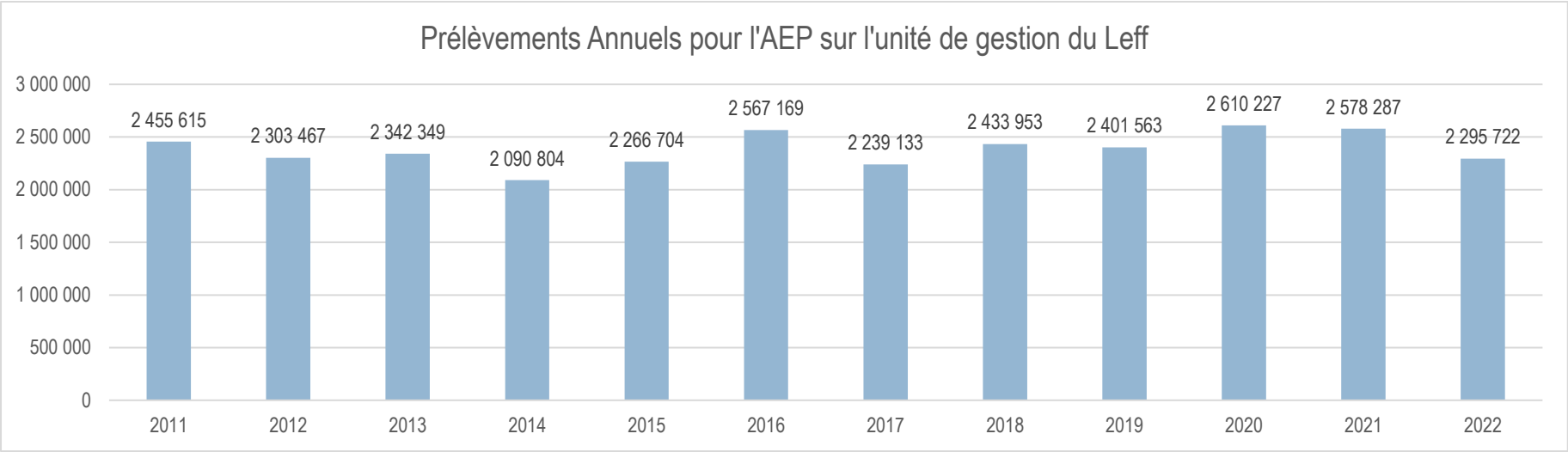
Comme évoqué ci-dessus, la forte interconnexion des réseaux et des unités de distribution invite plutôt à une approche générale. Il ne s'agira donc pas de mettre en relation les développements prévus par rapport à l'unité de distribution concernée.

L'approche consistera plutôt à utiliser les projections démographiques et économiques présentées au PADD, pour les mettre en perspectives avec les données disponibles en matière de ressource en eau.

Le PLUi s'appuie sur une projection démographique de 1 297 habitants d'ici à 2035. Dans les Côtes d'Armor, la consommation moyenne d'un habitant est estimée à 108 l/j/habitant (source : schéma directeur AEP de LAC).

Ainsi, l'augmentation de la population représenterait une hausse de consommation d'environ 51 000 m³ par an. Cette hausse doit être relativisée au regard des éléments suivants :

- **La croissance démographique prévue dans le PLUi en vigueur est près de 3 fois supérieure**, multipliant par 3 le besoin potentiel en eau potable pour les ménages,
- La hausse est progressive et le besoin total calculé ne vaut théoriquement que pour l'année 2035,
- La structure de population évolue (vieillissement) et peut impacter aussi le besoin en eau potable,
- La demande peut évoluer fortement en fonction du contexte économique. **Les gros consommateurs (+ de 1000 m3/an) représentent environ 220 942 m3 par an à l'échelle de LAC, soit 4,3 fois plus que la hausse projetée pour l'alimentation des ménages.** Ces gros consommateurs sont majoritairement des exploitations agricoles et des usines agro-alimentaires,
- **L'évolution des besoins n'est pas nécessairement corrélée à l'évolution de la population.** Ainsi, le territoire connait une hausse significative de sa population sur la période 2010-2021 (+ 1 632 habitants). Parallèlement à cela, les prélèvements AEP à l'échelle de l'unité de gestion du Leff, sur la période 2011-2022, restent stables (cf. graphique page suivante). Ainsi, plusieurs facteurs autres agissent sur la demande et les prélèvements.
- Le besoin supplémentaire projeté pour les ménages correspond à **2,2 % du volume prélevé pour l'AEP, uniquement sur l'unité de gestion du Leff** (qui ne couvre pas tout le territoire). C'est 1,5 % si l'on prend en compte l'ensemble des prélèvements réalisés sur l'unité de gestion du Leff (abreuvement, irrigation, industrie).

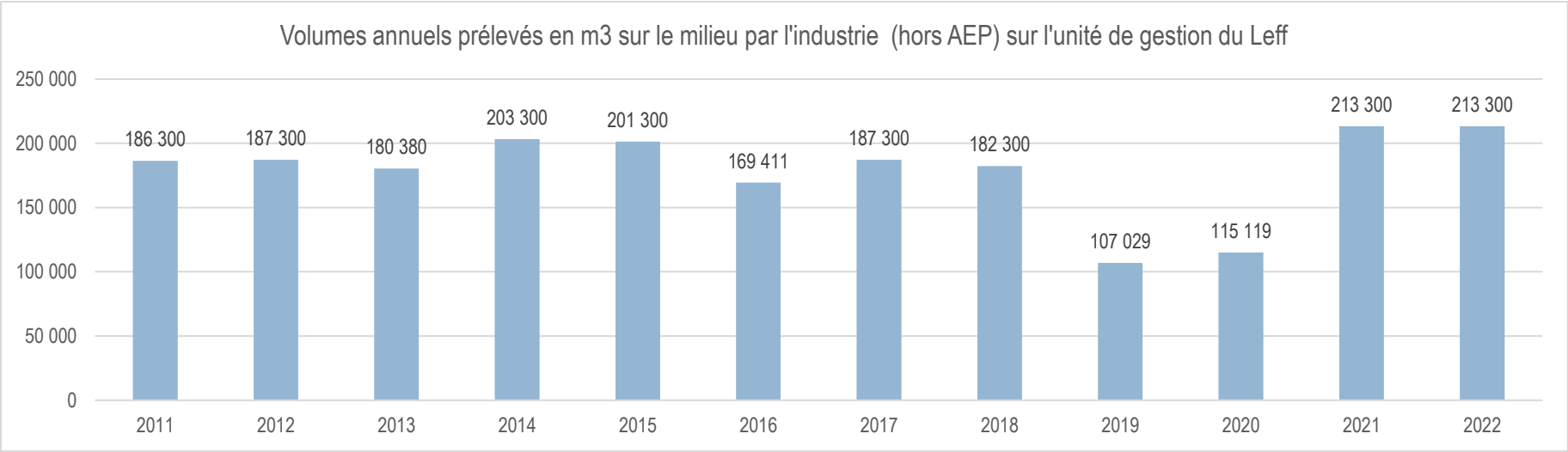


L'évaluation du besoin lié au développement économique est plus aléatoire. Comme évoqué ci-dessus :

- La consommation d'eau potable par les activités est grandement dépendante du contexte économique et du type d'activités qui s'implante sur le territoire,
- Les activités économiques ne consomment pas uniquement de l'eau potable, mais prélèvent aussi directement des eaux brutes, avec un impact sur la disponibilité de la ressource.

Les premiers travaux menés dans le cadre de l'étude HMUC donnent des chiffres intéressants sur les volumes annuels prélevés par l'industrie, hors AEP. Il ressort du graphique page suivante :

- Une augmentation du prélèvement des industriels dans le milieu (principalement dans les eaux souterraines). Les 2 dernières années 2021 et 2022 sont les seules des 10 dernières où le prélèvement dépasse le seuil de 210 000m3.
- Une augmentation à relativiser sur le temps long, mais néanmoins notable (+14,5 % entre 2011 et 2022).



➢ Conclusion relative à l'AEP et aux prélèvements de la ressource

Les principales conclusions à tirer de l'analyse ci-dessus sont les suivantes :

- Le redimensionnement du projet démographique constitue un point positif pour maitriser la demande en eau potable. Autrement dit, le projet de territoire revu est bénéfique par rapport aux projections du PLUi en vigueur,
- Le niveau de prélèvement et la demande en eau potable sont difficiles à anticiper précisément du fait qu'ils sont multifactoriels. Pour autant :
    - Les données observées sur les 10 dernières années (à l'échelle de l'unité de gestion du Leff) font état d'un niveau de prélèvement relativement stable pour l'AEP.
    - L'augmentation potentielle à 10 ans de la consommation d'eau potable, en lien avec le développement démographique, reste relatif.
- L'interconnexion départementale, et les investissements consentis localement (via le schéma directeur AEP) pour sécuriser la ressource (stockage, limitation des fuites…) constituent des atouts pour faire face à des crises,

- Un principe de précaution et toutefois à observer sur :
    - Les effets du changement climatique sur l'accès à la ressource,
    - Le suivi de certains prélèvements d'eau brute (industrie, abreuvement, irrigation…) pouvant jouer sur la disponibilité de la ressource.

En conséquence, les principales recommandations de l'évaluation environnementale sont les suivantes :

- La poursuite des actions engagées par LAC pour protéger la ressource localement, limiter les pollutions, et optimiser le service de distribution,
- La poursuite de la démarche HMUC avec 2 principaux objectifs :
    - Arriver à déterminer un système de répartition entre usage, au regard des ressources locales (actuelles et projetées), en donnant la priorité à l'alimentation humaine, et en satisfaisant au besoin des milieux aquatiques,
    - Construire un outil de suivi permettant d'anticiper les crises, et d'ajuster les prélèvements selon les priorités fixées.
- Dans le PLUi :
    - Rester vigilant sur les autorisations d'urbanisme accordées dans les périmètres de captage,
    - Préciser dans l'article 8 des zones U et AU (particulièrement Uy et AUy) que le territoire se garde le droit de refuser une autorisation d'urbanisme si le projet apparait incompatible avec la disponibilité de la ressource en eau (en compatibilité avec ce que dit le SCoT sur ce point),

➢ Le PLUi et l'assainissement des eaux usées

Pour ce qui est de l'assainissement, il est plus aisé d'opérer une évaluation spatialisée en mettant en relation les secteurs de développement, avec les stations d'épuration concernées.

Ainsi, est repris page suivante le tableau de suivi de la capacité des STEP, élaborer en interne par les services. Il s'agit d'une version synthétique. Ainsi, pour chaque équipement sont repris, dans l'ordre :

- Le bassin versant et la commune concernés,
- La capacité de l'équipement : organique en équivalent habitant (EH), et hydraulique,
- L'estimation de la charge entrante actuelle : organique en équivalent habitant (EH), et hydraulique,
- L'estimation de la charge à venir (projections en matière de développement démographique et économique, appuyées sur les données spatialisées du PLUiH),
- L'estimation de la disponibilité de l'ouvrage (organique et hydraulique) à horizon 10 ans (en intégrant les travaux prévus sur ces équipements).

Les données page suivante sont à prendre avec du recul pour les raisons suivantes :

- Les hypothèses et estimations retenues recouvrent une part d'incertitude,
- Il s'agit d'un outil de suivi utilisé en interne, régulièrement amendé dans une logique d'amélioration continue (tableaumis à jour en juin 2025, juste avant l'arrêt de projet du PLUiH).

		Capacité nominale			Charge actuelle estimée	Charge Hydraulique	PLUI 10 ans (EH)							Disponibilité Ouvrages	
Bassin versant	Commune	EH Réel	Charge organique totale(kgDBO5/j)	charge hydraulique totale (m3/j)	EH	%	Extension	Projets En cours	densification	DVP économique	DVP Supplémentaire 10 ans (EH) - Organique	Projection Volumes supplémentaires (m3/j)	TOTAL 10 ans	Projeté EH après travaux	% Hydraulique Projeté
LEFF	Boquého	240,00	18,00	45,00	136,00	36,00	68,02	30,52	16,38		114,92	17,24	250,92	**10,92**	103%
LEFF	Bringolo	136,00	10,20	25,50	71,40	48,80	19,84		1,92				93,16	**42,84**	
LEFF	Châtelaudren	8 830,00	530,00	1 820,00	3 900,00	57,00	575,52	444,72	237,70	1 822,00	3 079,94	461,99	6 979,94	**1 850,06**	**123%**
LEFF	Cohiniac	144,00	10,80	27,00	106,09	29,00	19,84		2,62		22,46	3,37	128,54	**15,46**	
LEFF	Gommenec'h	240,00	18,00	45,00	199,23	44,00	28,34		1,94		30,28	4,54	229,51	**10,49**	**81%**
LEFF	Goudelin	1 100,00	66,00	190,00	634,79	54,60	74,56		34,02		108,58	16,29	743,37	**356,63**	**107%**
LEFF	Lanrodec	200,00	24,00	172,80	262,50	93,00	37,06	19,62	6,87		63,55	9,53	326,05	**73,95**	**47%**
LEFF	Lanvollon	2 700,00	154,00	405,00	2 016,23	203,00	148,24		50,91	70,00	269,15	40,37	2 285,39	**564,61**	**535%**
LEFF	Le Faouët	200,00	15,00	60,00	89,33	36,00	22,67		6,19		28,87	4,33	118,20	**81,80**	**67%**
LEFF	Le Merzer	360,00	27,00	110,00	188,00	55,00	14,17	109,00	3,38		126,55	18,98	314,55	**135,45**	**70%**
LEFF	Pléguien	950,00	57,00	142,00	360,05	77,50	62,35	128,62	91,16		282,13	42,32	642,18	**157,82**	**256%**
LEFF	La Corderie	280,00	21,00	52,50	92,40	60,80							92,40	**187,60**	
LEFF	La Ville Bernier	152,00	11,40	28,50	110,70	20,40							110,70	**41,30**	
LEFF	Saint Nicolas	160,00	12,00	30,00	131,00	80,30							131,00	**29,01**	
LEFF	PLOUAGAT														
LEFF	Kermovan	64,00	4,80	12,00	77,55	/							77,55	**13,55**	
LEFF	Rue Neuve	40,00	3,00	7,50	52,80	270,70							52,80	**12,80**	
LEFF	Plouha	5 900,00	360,00	2 040,00	1 610,70	41,10	201,43	17,44	189,28		408,15	61,22	2 018,85	**3 881,15**	**95%**
LEFF	Pludual	400,00	24,00	60,00	311,22	52,40	22,67		17,87		40,55	6,08	351,77	**48,23**	**127%**
LEFF	Lannebert				308,00		17,00		18,74		35,74	5,36	343,74		
LEFF	Pommerit-le-Vicomte	1 200,00	72,00	354,00	552,00	145,00	105,95		61,76		167,71	25,16	719,71	**480,29**	**160%**
L'IC	Trégomeur	360,00	27,00	67,50	245,52	31,90	36,84		4,20		41,04	6,16	286,56	**73,44**	**265%**
LEFF	Tréguidel	320,00	36,00	576,00	430,01	89,20	56,68		21,24		77,92	11,69	507,92	**92,08**	**45%**
LEFF	Tréméven	80,00	6,00	15,00	45,99	159,00	36,00		10,56		46,56	6,98	92,55	**12,55**	

Sur la base du tableau page précédente, les conclusions suivantes peuvent être tirées :

- **Les capacités épuratoires en place et projetées sont globalement satisfaisantes au regard du développement prévu**. Ainsi :
  - Au global, la capacité restante des STEP à 10 ans est d'environ 8000 EH, pour une croissance visée inférieure à 1 300 habitants,
  - Sur les 24 STEP du tableau, 6 arriveraient en limite de capacité en 2035, dont 4 avec un léger dépassement (14 EH maximum). Il s'agit des STEP de plus petite capacité, donc avec une marge moindre même si le développement projeté est limité,
  - À l'inverse, la charge organique restante est globalement satisfaisante à la fois sur :
    - Les pôles comme Châtelaudren (environ 1 850 EH de capacité restante à 10 ans), susceptibles de recevoir un développement économique important,
    - Les communes avec une variation importante de la charge entrante selon les saisons, comme la commune littorale de Plouha (3 881 EH de capacité moyenne restante à 10 ans),
- **Les systèmes en place connaissent depuis longtemps des problèmes de charge hydraulique**. Sur les réseaux concernés, est programmée la recherche des points d'intrusion d'eaux claires parasites et des travaux pour limiter la charge hydraulique entrante. Il en doit en résulter une amélioration globale du fonctionnement des STEP concernées, et une optimisation de leurs capacités épuratoires,
- **Les services de LAC disposent d'une bonne connaissance des capacités de leurs STEP, et des évolutions à apporter pour prendre en charge les eaux usées et limiter les impacts sur le milieu récepteur**. Plusieurs projets d'extension de STEP ou de nouvelles STEP sont prévus à relativement court terme, par exemple sur les communes de :
  - Le Merzer (nouvelle station en 2025),
  - Pludual, nouvelle station à partir de 2027 (augmentation Charge à définir),
  - Lannebert, nouvelle station à partir de 2027 (augmentation Charge à définir),
  - Tréguidel, nouvelle station en 2028
  - ...

En parallèle de la démarche d'élaboration du PLUi, a été arrêté fin 2024 un nouveau zonage d'assainissement sur Leff Armor Communauté. Ce zonage détermine les zones couvertes, ou non, par l'assainissement collectif.

Il ressort du croisement entre zones d'assainissement collectif et zones AU du PLUi, que **plusieurs secteurs de développement ne sont pas inclus dans la zone d'assainissement collectif** (près d'1/3 de la superficie des zones 1AU et 2AU confondues). De fait, le zonage d'assainissement a été dimensionné en tenant compte de la disponibilité des réseaux et des capacités des stations d'épuration. Pour répondre à ce constat, le règlement écrit prévoit en zone AU que :

« En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions, notamment techniques et/ou économiques (après avis du service assainissement), rendant le raccordement difficile, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif de traitement non collectif conforme aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. »

En complément, le règlement précise que :

« les rejets directs d'eaux traitées aux milieux superficiels des dispositifs d'assainissement non collectif des nouveaux bâtiments sont interdits dans les communes suivantes, conformément à la règle n°1 du SAGE Argoat Trégor Goëlo : Châtelaudren-Plouagat, Le Faouët, Plélo, Tréméven, Trévérec et Plouha. »

Une attention devra donc être portée à ce que les sites d'accueil des zones AU non couvertes par l'assainissement collectif, permettent la mise en place de filières adaptées de prise en charge et de traitement des eaux usées.

Pour compléter la présente analyse, sont reprises ci-dessous quelques conclusions issues de l'évaluation environnementale du zonage d'assainissement :

« Concernant l'atteinte des zones faisant l'objet d'une protection réglementaire (NATURA 2000, ZNIEFF seul des secteurs à Plouha sont ajoutés au zonage d'assainissement des eaux usées. Compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur et des usages de l'eau, Leff Armor Communauté veille à accélérer la mise aux normes des assainissements non collectifs. ».

« Ainsi, il n'y a pas d'incidences sur l'environnement, mais plutôt une amélioration de la protection de l'environnement en particulier la qualité du milieu récepteur (eau douce et marine). »

« La majorité des installations d'assainissement non collectif se situe en milieu rural avec une densité d'habitat relativement faible et des surfaces de parcelle conséquente permettant la réhabilitation des assainissements non collectifs. »

L'extension du zonage d'assainissement collectif sur 288 hectares (après la réalisation d'une étude technico-économique comparative), permet d'intégrer des secteurs initialement en assainissement non collectif, et de réduire les rejets polluants des installations d'assainissement non conformes concernées.

➢ Conclusion relative à l'assainissement

Peuvent être ressorties de l'analyse les conclusions suivantes :

- Le PLUi intègre au mieux les capacités épuratoires des infrastructures du territoire (en prenant en compte les projetions sur les zones 1 et 2AU, et une grande partie du potentiel en densification, qui ne se réalisera pas en totalité). Notons que le zonage compte près de 30 ha de zones 2AU, dont l'urbanisation est suspendue à une procédure d'évolution du PLUi devant justifier du besoin et des capacités d'accueil de ces zones,
- Plusieurs zones de développement ne sont pas couvertes par l'assainissement collectif. L'urbanisation de ces dernières est conditionnée à la mise en œuvre de filières adaptées de traitement autonome des eaux usées,
- Le zonage d'assainissement a été pensé en intégrant au maximum l'enjeu de protection de zones ou milieux récepteurs sensibles (eaux douces et marines), particulièrement sur la commune de Plouha.

En conséquence, les principales recommandations de l'EE sont les suivantes (pas toutes liées au PLUi) :

- **La poursuite des travaux programmés pour l'amélioration des systèmes d'assainissement collectif** (limitation des eaux claires parasites, extension des capacités organiques en des lieux stratégiques…) ; l'objectif final étant de rendre conforme au plus vite les installations aujourd'hui classées non conformes.
- **La poursuite des travaux entrepris par le SPANC pour améliorer le taux de conformité des installations ANC**, en priorité sur des secteurs sensibles aux pollutions,
- **L'amélioration continue des outils de suivi mis en place par les services, à la fois sur :**
    - **La capacité épuratoire des systèmes en place,**
    - **L'acceptabilité du milieu récepteur dans un contexte de fragilité accrue (développement urbain, dérèglement climatique…).**

  Le travail de suivi doit être un moyen de requestionner le développement projeté au regard des évolutions en cours.

8.4 Risques et nuisances

➢ Incidences potentielles

Les incidences potentielles d'un développement qui n'intègre pas en amont les risques en présence et à venir, peuvent se résumer comme suit :

- Une accentuation de certains risques en conséquence d'aménagement impactant le cycle de l'eau par exemple,
- Une exposition accrue des biens et des personnes aux risques naturels et aux nuisances.

➢ Réponses apportées par le PLU dans le zonage et le règlement écrit

Pour éviter et limiter les 2 incidences potentielles rappelées ci-dessus, le projet de PLUi mobilise les principaux leviers suivants :

- Une protection des éléments de TVB (zones humides, bocage…) jouant un rôle dans la régulation des écoulements et la lutte contre le ruissellement… (cf. partie dédiée)
- Le martien en « non constructible » (zones N et Ni, reculs depuis les cours d'eau…) des secteurs exposés à un risque de débordement des cours d'eau (et par là même l'utilisation des zones d'expansion de crues pour protéger les zones situées en aval),
- Une délimitation des zones de développement en dehors des zones soumises à des risques ou à des,
- Une délimitation des zones au regard des destinations projetées, et de la compatibilité de ces destinations avec la proximité d'habitation, ceci pour préserver le cadre de vie des habitants tout en consolidant le tissu économique local,
- En complément, une volonté de favoriser l'accueil de nouveaux habitants à l'intérieur des zones bâties existantes (bourgs, quartiers plus résidentiels…), moins exposées aux risques et nuisances. Les OAP sectorielles et l'OAP thématique « densification » sont pensées pour accompagner la densification tout en limitant les problèmes de voisinage.
- Une sensibilisation des pétitionnaires par un rappel dans les dispositions générales du règlement des différents risques et nuisances en présence.

➢ **Réponses apportées par le PLU dans le zonage et le règlement écrit**

Risques et nuisances	
Zonage / Règlement écrit	L'article 6 « Prise en compte des risques et nuisances » des dispositions générales du règlement liste l'ensemble des risques et nuisances qui touchent le territoire, et les règles associées (dans l'ordre) : - **Le risque sismique** (rappel de l'article R.563-5 du Code de l'environnement), - **L'aléa « retrait gonflement des argiles ».** Pourrait être ajoutée la règle suivante : *« Il est recommandé au demandeur de s'assurer de la présence ou non d'un risque en effectuant une demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUb). En cas de présence d'un risque avéré, il est recommandé au demandeur de réaliser une étude géotechnique pour mesurer la faisabilité du projet et adapter le projet à la nature du terrain. »*. L'enjeu est notable du fait que le changement climatique concourt à accentuer ce type de phénomène (par des sécheresses plus longues et plus fortes), - **Risques liés aux cavités.** Est fait un renvoi au Plan de Prévention des Risques des risques miniers (PPRM), qui agit comme une servitude s'imposant au PLUi. Ce PPRM est récent (approbation en 2021) et concerne les communes de Plélo, Châtealudren-Plouagat et Plouvara. Sur le reste du territoire, est fait mention d'une base de données « cavités « , à titre d'information car aucune règle ou recommandation n'est prévue à ce sujet. - **Le risque d'effondrements, éboulements et affaissements,** - **Le risque de feu de forêt**. Ici, pourrait être ajoutée une règle relative au respect d'une bande tampon de 50 m depuis les espaces boisés pour toute nouvelle construction. Il s'agit d'une demande de plus en plus récurrente du CRPF, en lien avec l'obligation de débroussaillement sur une profondeur minimale de 50 m pour toutes les habitations et autres bâtiments situés à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie. Là encore, il s'agit d'un risque évolutif dans un contexte de dérèglement climatique. - **Zones inondables et submersibles** (renvoyant à un plan annexe), où « il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. » - **Zones d'expansion des crues** ou « tout nouveau projet d'installation, d'ouvrage, de remblai dans le lit majeur du Trieux, soumis à autorisation ou déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement est interdit sauf cas particuliers, autorisés sous conditions fixées par la règle n°5 du SAGE Argoat Trégor Goëlo » - **Zone Ni ou « naturelle inondable »**, délimitée au zonage, correspondant à des espaces caractérisés par un risque d'inondation basé sur une connaissance des acteurs locaux, et où les constructions sont encadrées. Les communes concernées sont Plouha, Pommerit-le-Vicomte, Goudelin et Trégomeur.

Risques et nuisances (suite)	
Zonage / Règlement écrit	- **Le transport de matière dangereuse** (avec renvoi aux servitudes et réglementations associées), - **Le risque radon** (avec des recommandations en matière d'étanchéité des sous-sols, d'aération des vides sanitaires, d'aération des pièces à vivre…) - **Sites et sols pollués** (rappel de l'article L.125-6 du Code de l'environnement). Cet article indique que « les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme », - **Rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension** (cf. plan des servitudes), - **Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre** (cf. plan des servitudes).

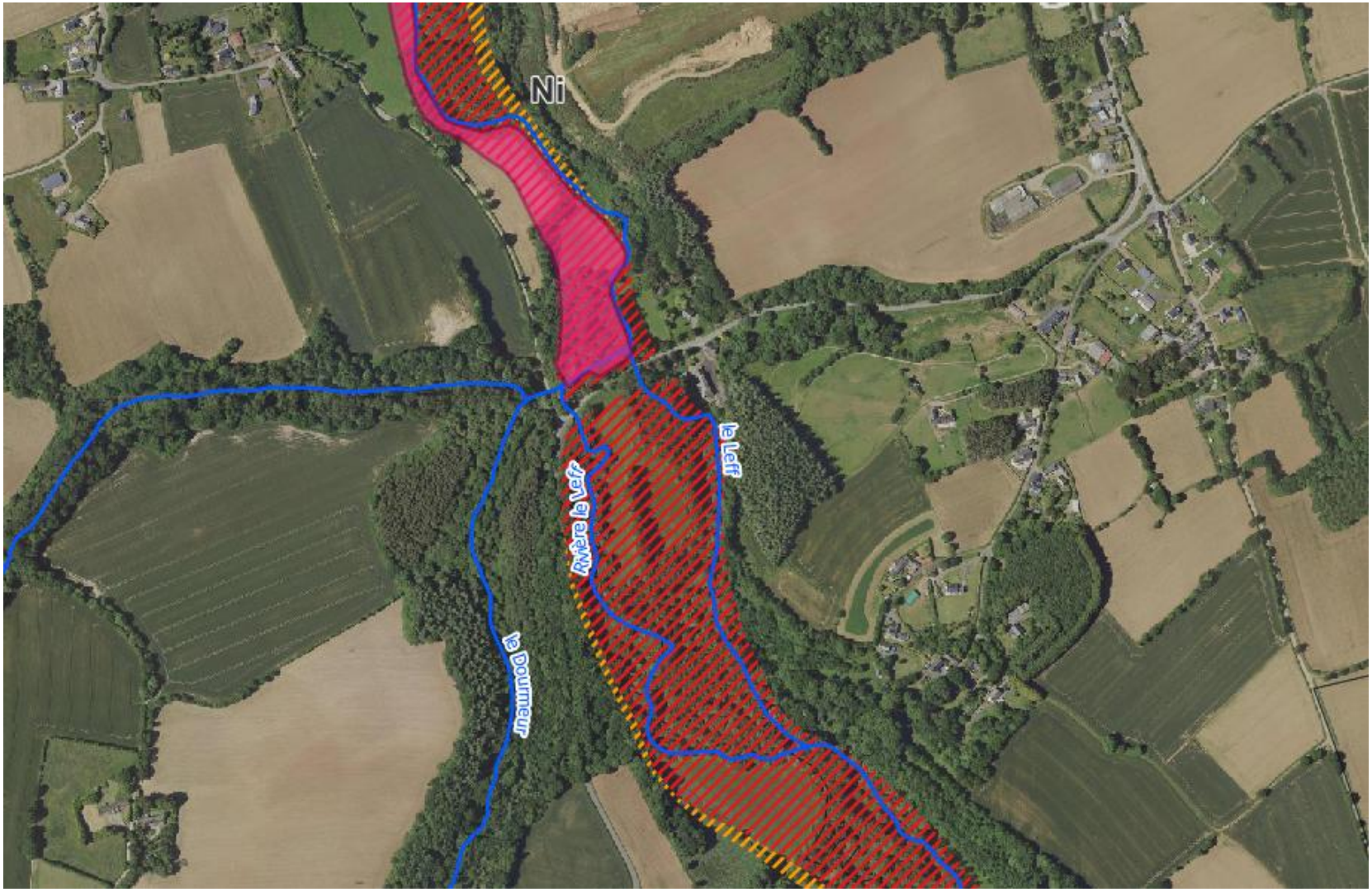


Figure 35. Zonage NI et atlas des zones inondables autour du Leff sur la commune de Goudelin

➢ Conclusion relative aux risques et nuisances

De manière générale le développement projeté intègre bien la dimension « risques et nuisances ». La quasi-totalité des secteurs de développement, en densification ou en extension, n'est pas concernée par des risques ou des nuisances connues, hormis pour des risques couvrant la quasi-totalité du territoire (sismicité faible, radon…). Notons toutefois :

- Les OAP « Lannebert - Poul Ran » et « Lannebert - Le Bourg » concernées par la zone tampon de 60 mètres autour d'un risque cavité,
- L'OAP « Plélo - La Braguette 2 » concerné par la bande tampon de 50 mètres autour d'une canalisation de gaz,
- L'OAP « Plélo – la rue Neuve » concerné par une zone tampon de 100 mètres autour d'une ligne HT de 63 kV,
- Plusieurs secteurs de développement (24 ha) concernés par le périmètre des infrastructures routières classées (notamment depuis la RN 12).

L'article 6 « Prise en compte des risques et nuisances » des dispositions générales du règlement, permet d'accéder plus facilement aux informations relatives aux risques (par rapport au règlement en vigueur).

L'évaluation environnementale émet toutefois 2 principales remarques sur le volet « risques et nuisances » :

- Le traitement des secteurs touchés par un risque d'inondation n'est pas très clair. Le règlement fait mention de 3 types de zones renvoyant a priori au même risque :
  - Les zones inondables et submersibles, renvoyant à un plan annexe avec la couche de l'atlas des zones inondables (AZI),
  - La zone Ni du zonage correspondant à des « espaces caractérisés par un risque d'inondation basé sur une connaissance des acteurs locaux ». Ces zones sont couvertes par l'AZI,
  - Les zones d'expansion des crues, avec un renvoi au SAGE Argoat Trégor Goëlo, mais sans plan associé dans le PLUi.

  Ainsi, l'évaluation environnementale propose de simplifier la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau, en gardant la couche « atlas des zones inondables » comme référence et en lui donnant une valeur réglementaire. Ce périmètre pourrait être reporté au zonage en y adossant les dispositions suivantes (par exemple) :
  - La réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence, afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

- Des dispositions réglementaires ou recommandations peuvent être associées à certains risques mentionnés dans les dispositions générales. Deux propositions sont formulées ci-avant pour mieux prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles et le risque de feux de forêt.

8.5 Mobilités et déplacements

➢ Incidences potentielles

Les incidences potentielles d'une absence de planification ou d'un PLU qui n'intègre pas assez l'enjeu d'évolution des pratiques de mobilité, sont :

- L'augmentation de la dépendance à la voiture du fait :
  - D'un éloignement des espaces résidentiels par rapport aux emplois, aux commerces, aux équipements…
  - D'un manque d'alternatives (liaisons douces, transports en commun)
- Des problèmes d'insécurité ou de nuisances routières en lien avec l''augmentation du trafic (sur des voies qui peuvent être sous-dimensionnées ou non aménagées pour)
- Une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des polluants issus, proportionnelle à l'augmentation du trafic.

➢ Réponses apportées par le PLU dans le zonage et le règlement écrit

Pour éviter et réduire les incidences potentielles rappelées ci-dessus, le projet de PLUi mobilise les leviers suivants :

- Un développement démographique revu à la baisse, qui réinterroge la croissance appuyée à un moment sur le solde migratoire et le fonctionnement « périurbain » du territoire,
- Un développement qui s'organise et se recentre sur le territoire, autour d'une armature clairement définie, qui vise à :
  - Maintenir est développer les commerces, services et équipements du territoire, dans une logique de proximité ou minima d'accessibilité pour le plus grand nombre,
  - Favoriser un « rapprochement des lieux » et une concentration des flux de déplacement, favorables à la proposition d'alternatives à la voiture individuelle.

Cette approche n'est toutefois pas déconnectée des caractéristiques rurales du territoire, mais se veut facilitatrice pour accompagner l'évolution des pratiques de mobilité, en cohérence avec ce que prévoit le PCAET.

➢ **Réponses apportées par le PLU dans le zonage et le règlement écrit**

Mobilité	
Zonage / Règlement	Le zonage traduit les objectifs du PADD, d'un développement moins extensif, compatible avec le SRADDET. Ainsi, une majorité de la production de logement est prévues dans les enveloppes bâties existantes (60 % contre 35 % dans le PLUi en vigueur). Par ailleurs, l'accueil des futurs habitants est fléché en priorité sur les communes pôles et associées (55 % de la production de logements), particulièrement le pôle Châtelaudren – Plouagat – Plélo, équipé d'une gare au trafic croissant. Ces objectifs, affichés au PADD, trouvent une traduction dans le zonage. Il en résulte un accueil de population sur les secteurs les mieux équipés et pourvus en commerces, l'objectif étant de conforter dans le temps ces commerces et ces équipements. Ainsi, les zones UA sont prévues pour accepter une mixité fonctionnelle favorable à la proximité entre logements, commerces, services, et équipements. En complément, des dispositifs nouveaux ou améliorés ont été mobilisés dans ce nouveau PLUi. Notons par exemple : - La délimitation d'un sous-secteur UAc (en compatibilité avec ce que demande le SCoT) a été créé afin de délimiter les secteurs préférentiels pour l'implantation des commerces de moins de 300 m². L'idée est ici de limiter l'implantation de petits commerces en périphérie (en « drive ») faisant concurrence à ceux des centres bourgs, - La protection de linéaires commerciaux pour conserver au maximum les rez-de-chaussée commerciaux en des lieux jugés stratégiques. Ce dispositif a été adapté par rapport au PLUi en vigueur. Le linéaire proposé est plus important (+ 1092 m), mais en ajoutant une distinction entre linéaire « strict » et linéaire « souple » pour être plus adaptable sur le temps du PLUi. Les zones de développement économique ont été dimensionnées à la fois pour : - Répondre aux objectifs de sobriété foncière (les zones AUY passent ainsi de 35 ha dans le zonage actuel à moins de 22 ha dans le projet de PLUi), - Répondre à l'enjeu d'équilibre entre développement résidentiel et développement économique (même si rien ne permet d'assurer que les nouveaux actifs occuperont des emplois locaux…) Enfin, la logique de proximité s'applique aussi aux zones plus isolées, en favorisant par exemple la diversification de l'activité agricole. Ainsi, le règlement écrit en zone A ouvre aux « constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale ». L'ensemble de ces dispositions, visibles dans le zonage, sont traduites de l'axe 4 du PADD « Promouvoir un modèle économique de proximité ».

Mobilité	
Zonage / Règlement	234 km de chemin sont identifié au zonage au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme. Ces linéaires ont été repris du PLUi en vigueur. L'objectif principal est de pérenniser les chemins ruraux pouvant constituer des itinéraires bis et/ou des supports utiles au développement des modes actifs. Les dispositions générales du règlement écrit précisent que : - lors d'opérations d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet, - Les clôtures sur les terrains bordant un chemin identifié doivent être composées d'éléments végétalisés d'alignement. Plusieurs emplacements réservés sont également prévus pour aménager des itinéraires piéton ou vélo, notons pour exemple : - La Création d'un chemin piéton dans la vallée à Lanrodec (3094 m²), - La Création d'un accès piéton direct entre la rue Saint-Yves et la rue de Tréfois à Plouvara (602 m²), - La Création d'une voie douce, toujours à Plouvara (7370 m²), - ... Une vingtaine d'emplacements réservés sont prévus pour favoriser les modes actifs ; 2 pour l'aménagement ou l'extension d'aires de covoiturage.

➢ Conclusion

Le PLUi actionne nombre d'outils favorables à une évolution des pratiques en matière de mobilité.

L'armature territoriale flèche le développement sur les secteurs les mieux équipés, à l'intérieur desquels le règlement permet une mixité fonctionnelle favorable à une proximité entre logements, commerces, équipements… pour une incitation à l'utilisation des modes actifs.

Le renforcement des pôles vise aussi à mieux canaliser les flux de déplacement sur les axes structurants du territoire.

Le projet promeut un équilibre entre développement résidentiel et économique dans un objectif (difficile à assurer) d'offrir des emplois locaux aux actifs du territoire.

En accompagnement de ces choix stratégiques, les règlements écrit et graphique mobilisent des outils réglementaires dédiés :

- au martien des commerces de proximité et au développement de points de vente à la ferme,
- au développement des alternatives à la voiture par la protection de chemins, l'aménagement programmé d'itinéraires actifs (en lien avec le PCAET), l'identification d'espaces pour l'aménagement d'aires de covoiturage.

En complément de l'analyse relative aux règlements graphique et écrit, notons que l'analyse des OAP fait également ressortir une prise en compte accrue des questions de mobilités (identification d'itinéraire doux pour rejoindre le bourg ou des équipements, accès, partage de la voirie…).

En conséquence, l'évaluation environnementale porte un regard positif sur le traitement de la question des mobilités dans le projet de PLUi. Cette appréciation est aussi à mettre en perspective par rapport :

- aux caractéristiques du territoire (rural avec un bâti dispersé)
- aux tendances passées, avec un territoire qui a appuyé son développement sur un fonctionnement (en partie) périurbain et avec des flux de déplacement orientés vers des pôles extérieurs (Saint-Brieuc, Guingamp, Lannion dans une moindre mesure).

Le projet est ici d'infléchir ces dynamiques pour se recentrer sur le territoire et limiter les déplacements motorisés « longue distance ».

8.6 Climat – Énergie

➢ Incidences potentielles

Les incidences potentielles « climat – énergie » d'un développement non maitrisé sont les suivantes :

- Augmentation non maitrisée de la demande énergétique en lien avec l'accueil de nouveaux habitants (chauffage, éclairage…) ou d'activités
- Réduction de la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) par le défrichement ou une gestion non durable du patrimoine arboré jouant un rôle de « puits carbone »
- Impact carbone des opérations d'aménagement en lien avec :
  - Le déstockage du carbone contenu dans les sols notamment
  - La non-prise en compte du contexte bioclimatique et du potentiel de développement des énergies renouvelables à l'échelle de l'opération
- Impact visuel ou autres nuisances (réelles ou ressenties) en lien avec le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables

➢ Réponses apportées par le PLU dans le zonage et le règlement écrit

Les leviers réglementaires mobilisés pour répondre aux incidences ci-dessus ont déjà été cités précédemment et ne seront donc pas redéveloppés. Notons que :

- L'abaissement de l'objectif démographique (cf. évaluation du PADD) induit a priori un impact moindre comparativement au PLUi en vigueur. La croissance reste néanmoins positive avec une demande en énergie et des émissions de GES qui peuvent augmenter si des actions d'efficacité et de sobriété ne sont pas mobilisées en parallèle (via le PCAET notamment),
- Le recalibrage des objectifs de production de logements, et l'effort de sobriété foncière constituent là aussi des points positifs puisqu'ils doivent réduire mécaniquement les émissions de GES à la construction et au décaissement du carbone contenu dans les sols,

- En parallèle, la volonté de valoriser le patrimoine bâti existant (cf. analyses du PADD et du POA) invite à un réinvestissement, voire une réhabilitation de logements anciens potentiellement énergivores, avec pour effets positifs de limiter les consommations et la précarité énergétique des occupants,
- La protection de la TVB (zones humides, bocage…) est aussi un moyen de préserver les capacités de séquestration carbone du territoire. Pour autant, le PLUi n'agit pas sur la gestion – valorisation des espaces agricoles et naturels. Autrement dit, les modes de culture, ou de sylviculture, peuvent avoir un impact GES élevé indépendamment de la protection de ces espaces agricoles et forestiers au PLUi,
- Enfin, l'ensemble des arguments développés dans la partie « mobilité » sont aussi à mettre au crédit d'un projet qui se veut moins impactant en termes d'émission de Gaz à Effet de Serre.

➢ Conclusion

L'évaluation environnementale conclut à un projet qui va dans le bon sens, et dont l'impact « climat » attendu est probablement moindre en comparaison à ce que permet le PLUi actuel (même si la plus-value reste difficile à mesurer précisément).

Reste que le PLUi est un outil « limité ». Il vient ici en complémentarité du PCAET pour appuyer la mise en œuvre et la portée des actions que promeut le PCAET. Pour illustration, le règlement écrit autorise dans presque toutes les zones les dispositifs de production d'énergies renouvelables (sous condition d'une bonne intégration paysagère et de ne pas porter atteinte aux activités en place) ; mais c'est le Schéma directeur des Énergies (issu du PCAET) qui s'affirme comme le document stratégique et opérationnel devant accélérer et cadrer la production locale d'ENR.

Sur ce point, l'EE a déjà émis une recommandation quant à la valorisation du guide de préconisations relatif aux implantations d'ENR (cf. partie « paysages – patrimoines »).

8.7 Consommation d'espaces agricoles et naturels

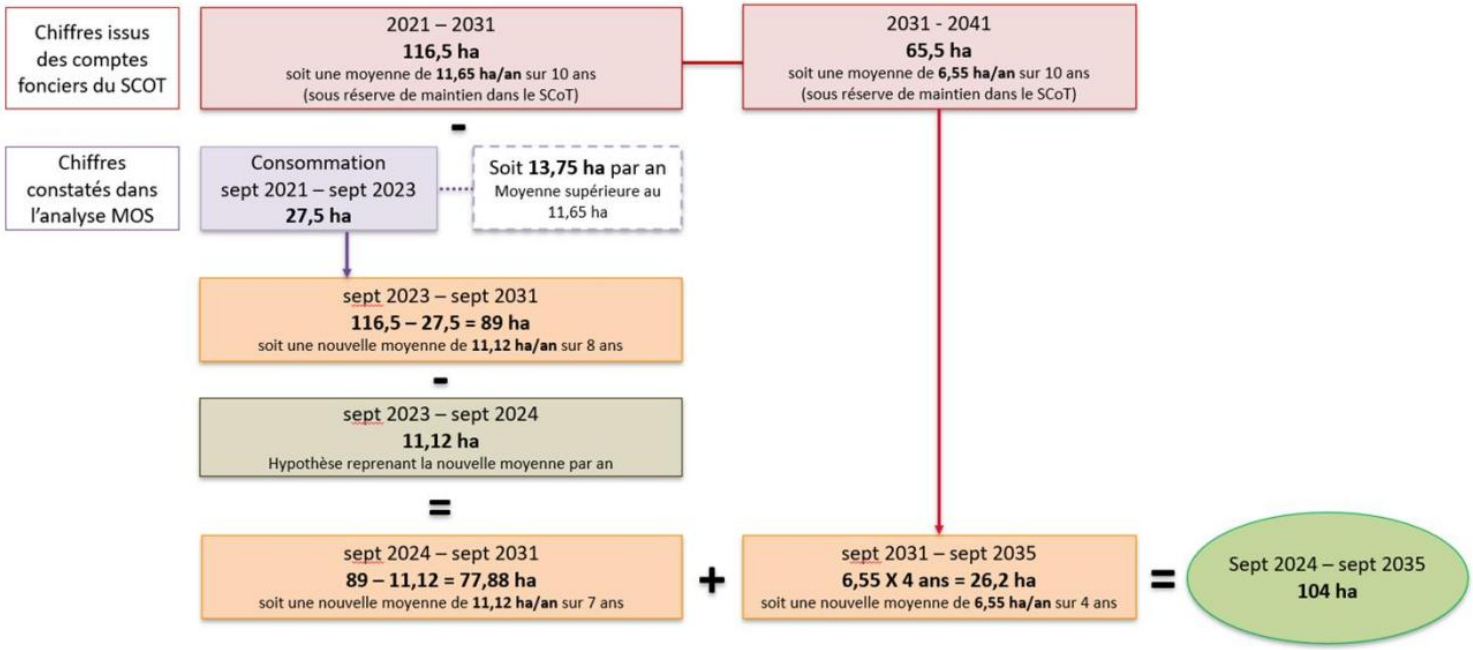
➢ Incidences potentielles

Les incidences potentielles d'un développement non maitrisé sur la consommation d'espace et l'activité agricole sont les suivants :

- Consommation importante d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) avec des impacts multiples, notamment sur :
  - l'activité agricole (production, pérennité des exploitations concernées…),
  - les milieux naturels (destruction, pression, fragmentation…),
  - les paysages (extensions visibles),
- Conflits d'usages entre la profession agricole et les autres habitants ou pratiquants du territoire.

➢ Réponses apportées par le PLUi

Cette partie s'appuie sur le rapport de justification auquel peut se rapporter le lecteur. Sont repris dans les schémas ci-dessous les éléments de synthèse :



Le SCoT du Pays de Guingamp (lui-même compatible avec le SRADDET modifié, bien qu'antérieur à ce dernier), ouvre un droit à bâtir de 116,5 ha sur la période de référence 2021-2031. Doit être soustraite à ce chiffre la consommation d'espace effective intervenue depuis aout 2021 (35,46 ha entre 2021 et septembre 2024). Cette consommation a été calculée à partir de l'outil MOS (Mode d'Occupation du Sol) de l'Agence d'urbanisme de Brest (outil de référence utilisé à l'échelle régionale pour établir les comptes fonciers du SRADDET modifié).

Il en résulte un « droit maximal à consommer » d'environ 81 ha sur la période septembre 2024 – septembre 2031. Pour se projeter à 10-11 ans (septembre 2035), l'exercice a été prolongé en appliquant une règle de trois à l'enveloppe 2031-2041 permise par le SCoT. Il en résulte 26,2 ha supplémentaires, soit 104 ha sur la période septembre 2024 - septembre 2035, toutes vocations confondues.

Il s'agit maintenant d'évaluer comment le projet de territoire rentre dans ce cadre.

Le travail s'est effectué en plusieurs étapes :

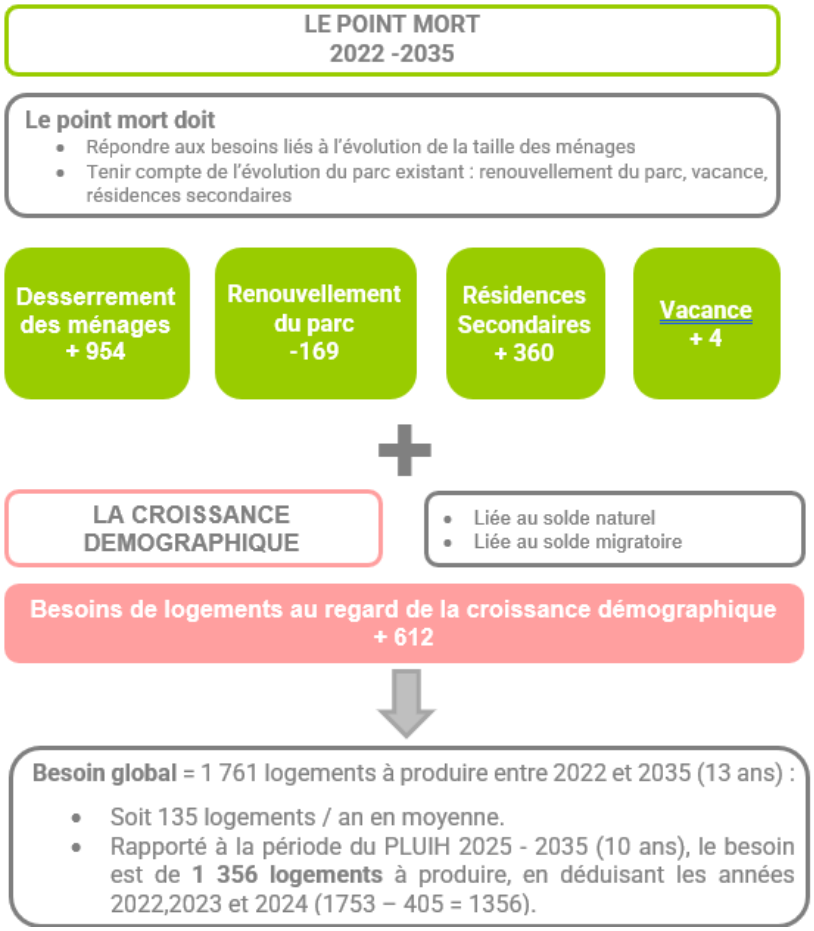
- **1 – Réévaluer la trajectoire démographique et le besoin en logements** (cf. synthèse ci-contre)

  Comme évoqué plusieurs fois, la trajectoire démographique a été revue à la baisse au regard des dynamiques récentes (+0,3 % par an contre contre +0,9% dans le PLUi en vigueur). Le besoin en logements s'en trouve réduit mécaniquement. Les autres hypothèses de calcul permettant d'évaluer le « point mort » (vacance, taille des ménages…) ont également été ajustées. Le tout abouti à un besoin estimé à **1 356 logements à produire d'ici 2035**.

- **2 - Définir les règles de répartition des logements, par strate de l'armature territoriale, au sein et en dehors des enveloppes urbaines** (cf. tableau ci-dessous)

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

Synthèse des besoins en logements



- **3 – Parallèlement à l'étape 2 ci-dessus, évaluer le potentiel foncier en densification par :**
    - **La définition des enveloppes urbaines** (selon la méthode présentée dans le rapport de justifications),
    - **L'évaluation partagée** (avec les élus municipaux) des dents creuses et autres espaces libres (îlots, terrains divisibles, friches…) recouvrant un potentiel d'accueil (cf. tableau ci-contre).

HABITAT/MIXTE	Surface en m²	Surface en ha	Pourcentage de prise en compte	Surfaces intégrées au renouvellement urbain en ha
Dents creuses identifiées	86574.6	8.65	100 %	8.65
Potentiels de divisions parcellaires identifiés	739073.7	73.90	10 %	7.39
Total général	**825648.3**	**82.55**		**16.04**
ECONOMIE	**Surface en m²**	**Surface en ha**	**Pourcentage de prise en compte**	**Surfaces intégrées au renouvellement urbain en ha**
Dents creuses identifiées	35520	3.55	100%	3.55
Potentiels de divisions parcellaires identifiés	120915	12.09	10%	1.20
Total général	**156435**	**15.64**		**4.75**

Les 3 étapes ci-dessus ont aussi été appliquées au volet économique :

- **1 – Réévaluation du besoin foncier => 40 à 45 ha** (cf. rapport de justification). Le territoire a choisi la « fourchette haute » de l'estimation des besoins (entre 23 et 48 ha), en cohérence avec la stratégie du PADD, axée sur la poursuite du développement de l'emploi,
- **2 – Fléchage des zones à conforter selon l'armature économique définie par le SCoT** (zones d'activités économiques majeures, zones d'activités intermédiaires, zones d'activités de proximité)
- **3 – Evaluation du potentiel en densification des dites zones.**

Pour optimiser l'utilisation du gisement foncier en densification, ont été réalisées (cf. analyse des OAP) :

- Des OAP sectorielles en densification (sur environ 12,37 ha),
- Une OAP thématique « densification » valant sur environ 12 ha de terrains privés type « fond de jardins ».

Sont appliqués à ces OAP un objectif minimal de production de logements pour répondre à l'enjeu d'une production majoritaire du besoin en logements à l'intérieur des enveloppes urbaine.

Il en résulte une estimation d'environ 723 logements (55% de l'objectif total) pouvant être construits en densification, ceci en appliquant les hypothèses suivantes :

- L'utilisation de 100% des dents creuses,
- Une rétention foncière de 80 % des « fonds de jardin » (correspondant à une densification douce type « BIMBY »).

Au regard des besoins de développement (logements et activités économiques) et du potentiel en densification, est déduit le besoin en extension et la consommation d'ENAF associée.

Sans rentrer dans le détail (cf. rapport de justification), la consommation d'ENAF a été calculée en prenant en compte :

- Les opérations en extension du tissu bâti existant (couverte par des OAP), à dominantes résidentielle (34 ha), à dominante « équipements » (15 ha), à dominante « économie » (32 ha), pour un total d'environ 81 ha.
- Les secteurs intégrés aux enveloppes urbaines, mais susceptibles de consommer de l'ENAF (environ 5,5 ha),
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), pour environ 4,3 ha. À noter qu'une consultation de la CDPENAF juste avant l'arrêt a permis de réajuster à la baisse les STECAL (par une délimitation « au plus juste »).

Il en résulte une consommation d'ENAF globale estimée à moins de 94 ha sur la période 2025-2030.

En l'état, le zonage mis à disposition de l'EE prévoit en effet 93,45 ha de zones AU. Ce volume ne comprend pas :

- **La consommation d'ENAF liée aux STECAL (estimée à 4,3 ha)**
- **La consommation d'ENAF en densification (estimée à 5,5 ha).**

Il en résulterait une consommation totale « potentielle » d'environ 103 ha, inférieure à celle permise par le SCoT sur la période septembre 2024 – septembre 2035 (cf. schéma de synthèse ci-avant). Il faut ajouter à cela que les zones AU prises en compte comprennent environ 28,5 ha de zones 2AU, qui ne sont pas urbanisables tout de suite, et mobilisables uniquement suite à une procédure d'évolution du PLUi (devant justifier du besoin).

➢ Conclusion

L'évaluation environnementale conclut que :

- **La consommation foncière permise par le zonage est cohérente avec les objectifs du PADD, eux-mêmes compatibles avec le cadre fixé par le SCoT et le SRADDET,**
- **La consommation foncière, et l'impact induit, s'en trouvent significativement diminués en comparaison à ce que permet le PLUi actuel** (environ 30 ha d'économisés),
- **Cette réduction s'opère au prix d'un travail important mené auprès des élus**, et d'un effort consenti par ces derniers pour :
  - Recalibrer plus justement le projet de territoire au regard des tendances récentes, tout en conservant des ambitions en matière de développement économiques par ex.,
  - **D'une évolution importante dans la manière d'appréhender l'aménagement du territoire** (plus de la moitié de la production de logements en densification, des niveaux de densité nettement plus élevés que dans les dernières opérations réalisées…). Le règlement écrit a aussi été revu pour favoriser la densification des zones U. L'emprise au sol n'est plus réglementée. Seules sont imposés des superficies minimales d'espaces perméables et de pleine terre (qui auraient pu être adaptées aux différentes zones°

Ainsi, et même si la consommation d'espace reste notable en valeur absolue (environ 104 ha sur 10 ans) le territoire affiche des objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'ENAF et se donne les moyens pour y parvenir.

Le territoire se dote également de « garde-fous » pour « étaler » et conditionner la consommation d'espace (près de 30 ha de zones 2AU).

En dehors de zones U et AU, la délimitation des zones A et N, et le règlement associé, visent à limiter strictement le mitage du territoire et ses effets sur l'activité agricole, les milieux naturels… Les STECAL sont justement dimensionnés au regard des activités en place et des recommandations émises par la CDPENAF (sollicitée en amont).

L'EE souhaite toutefois soulever 3 points de vigilance, remarques ou enjeux pour la mise en œuvre du PLUi :

- **Les emplacements réservés ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace.** Or, 57 % d'entre eux, pour une superficie de 7,6 ha, couvrent des espaces agricoles et naturels,
- Les OAP en densification affichent des objectifs de logements ambitieux, en cohérence avec l'enjeu d'optimisation foncière et l'objectif d'accueil préférentiel du développement résidentiel à l'intérieur des bourgs. Au-delà de la théorie, l'enjeu de la mise en œuvre du PLUi sera de pouvoir suivre régulièrement la faisabilité et la réalisation des projets pour s'assurer que le développement ne s'opère pas uniquement en extension, sur des zones AU plus faciles à aménager. En parallèle, un travail d'accompagnement pédagogique, technique, foncier (via une stratégie dédiée ?)… pourra être mis en œuvre par la collectivité et ses partenaires pour favoriser la réalisation des projets en densification, et ainsi convertir concrètement les objectifs du PADD.
- **Les 1026 bâtiments susceptibles de changer de destination pour du logement ne sont pas pris en compte dans le calcul du besoin en logements**. Ils sont vus ici comme un « bonus », ne générant pas de consommation d'espace. Pour autant, ces projets peuvent générer de l'artificialisation. Peut-être auraient-ils pu être pris en compte dans le calcul du besoin en logements, en y appliquant un taux de rétention élevé (considérant à peine 2 à 3 demandes par an en moyenne ces dernières années).

9. Évaluation environnementale des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable

Est entendu par « secteur susceptible d'être touché de manière notable », un terrain visé par un aménagement ou dont le zonage permet une évolution significative de l'utilisation du sol. Seront principalement étudiées ici :

- Les zones visées par un développement urbain (toutes vocations confondues), soit en extension, soit en densification (en U ou en AU), faisant l'objet d'une OAP sectorielle ou couvertes par l'OAP thématique « densification »,
- Les STECAL (ou Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées),
- Les Emplacement Réservés.

Sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLUiH, l'analyse se fera à deux niveaux, en croisant :

- Les sensibilités ou enjeux propres au terrain,
- Les mesures prévues dans le PLUi pour y répondre (OAP notamment).

9.1 Évaluation environnementale des secteurs couverts par une OAP

Les OAP sectorielles concernent un secteur à urbaniser en particulier. Elles sont élaborées sur toutes les zones où une nouvelle opération de construction sera réalisée. Elles peuvent également être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés pour des projets de renouvellement urbain. Elles permettent de définir les grands principes d'aménagement sur les secteurs.

Seront étudiés ici les secteurs couverts par les OAP sectorielles mais également par l'OAP thématique « densification ».

L'OAP thématique « densification » s'applique aux secteurs de renouvellement urbain qui ne génèrent pas de consommation foncière, identifiés dans les centre-bourgs par les communes comme présentant un potentiel de densification ou nécessitant un encadrement spécifique. Cette OAP vient en complément des OAP sectorielles et permet d'imposer une certaine densification sur des secteurs stratégiques.

Le règlement graphique identifie donc les parcelles concernées par cette OAP thématique. Ainsi, le choix de la traiter en parallèle des OAP sectorielles a été fait.

Les OAP sectorielles ont été divisées en deux catégories :

- Les OAP sectorielles hors des enveloppes urbaines,
- Les OAP sectorielles comprises dans les enveloppes urbaines.

Les enveloppes urbaines ont été définies lors de l'élaboration du document d'urbanisme en s'appuyant notamment sur les espaces urbanisés, les critères du SCoT définissant les enveloppes urbaines ainsi qu'une dernière étape de travail à l'échelle parcellaire.

Les OAP sectorielles « hors enveloppe urbaine » ont reçu une analyse plus poussée considérant que, de manière générale, l'urbanisation en extension sur des espaces agricoles ou naturels peut comporter des impacts plus forts.

➢ Analyse de l'OAP thématique « Densification »

Le tableau ci-dessous présente :

- Colonne de gauche : les orientations stratégiques inscrites dans l'OAP « densification »,
- Colonne de droite : un commentaire évaluatif sur l'apport de ces orientations pour faciliter la bonne réalisation des opérations au sein du tissu bâti existant

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
1.1 Orientations d'urbanisme et d'intégration urbaine	
Encourager une densification ambitieuse et cohérente avec le contexte local	Il s'agit d'un rappel des objectifs de densité inscrits au PADD, en cohérence avec le SCoT, par niveau de pôle. Ces objectifs sont notablement plus élevés que la majeure partie des opérations récentes sur le territoire. Ils doivent permettre de respecter les objectifs d'économie de foncier que se fixe LAC. Ce rappel dans l'OAP thématique facilite l'instruction des projets pouvant voir le jour sur les secteurs visés. Notons un rapport de compatibilité à respecter : - Qui n'empêche pas de « viser » encore plus dense, - Qui offre une certaine souplesse pour l'aménagement de terrains plus contraints (forme, topographie…)
Assurer une transition harmonieuse entre les nouvelles constructions et le tissu existant	Ce principe vise à une « bonne couture » des futurs projets à l'existant, afin de préserver le cadre de vie des habitants actuels et futurs. (Intimité, limitation des nuisances réciproques, des conflits de voisinage…)
Favoriser la mixité des formes urbaines	Cette mixité est un des leviers pour satisfaire à la fois : - Les objectifs de densité ci-dessus, - Les objectifs de mixité sociale et des types de logements, mentionnés au POA, pour faire face aux évolutions de la population, des modes de vie… La mixité des formes urbaines peut aussi favoriser les formes bâties plus compactes, moins énergivores.

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
1.1 Orientations d'urbanisme et d'intégration urbaine	
Optimiser l'usage des espaces disponibles	L'optimisation de l'espace est un principe complémentaire nécessaire à la satisfaction des objectifs de densités ci-dessus. Cette optimisation doit passer par : - Une conception d'ensemble à l'échelle du secteur, - La mutualisation des usages (espace vert et gestion des eaux pluviales par ex.) - Une réflexion poussée sur une desserte efficace, et sur l'implantation des logements sur leur parcelle pour maximiser la qualité des espaces libres, même petits
S'assurer de la compatibilité des projets avec les infrastructures et réseaux existants	Il s'agit de s'assurer de la disponibilité des accès, des réseaux… sur des espaces potentiellement enclavés. L'espace disponible doit aussi être suffisant pour satisfaire aux obligations du règlement écrit, en matière de stationnement par exemple, ceci pour éviter un report sur l'espace public.
1.2 Orientations en termes d'accès, desserte et mobilités	
Assurer une accessibilité optimale	L'accessibilité est un préalable au bon fonctionnement des futurs quartiers. Cette orientation vise à garantir la lisibilité et la hiérarchie des voies, en assurant une bonne articulation entre les réseaux existants et futurs. Il convient d'anticiper les impacts liés à la création ou à la requalification d'emprises viaires (consommation foncière, imperméabilisation), et de prévoir : - Une limitation du surdimensionnement des voies, - L'intégration d'un maillage apaisé adapté aux différents usages, - Une coordination avec les réseaux techniques (eau, assainissement, énergie, télécom).

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
1.2 Orientations en termes d'accès, desserte et mobilités	
Encourager les mobilités douces	Le développement des mobilités actives constitue un levier pour réduire la dépendance automobile et limiter les émissions de GES. Cette orientation environnementalement favorable implique : - L'intégration de cheminements piétons et cycles continus, sécurisés et agréables, - Le traitement des connexions avec les polarités environnantes, - La compatibilité avec les principes de désimperméabilisation et de végétalisation (revêtements perméables, plantations).
Veiller au respect des dispositions du règlement en matière de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Il s'agit ici de rappeler que toute opération devra s'inscrire dans les objectifs qualitatifs du règlement écrit et graphique du PLUiH. Cela permet de : - Garantir l'insertion des constructions dans leur contexte, - Favoriser une cohérence paysagère d'ensemble, - Accompagner les transitions de formes urbaines dans une logique durable (matériaux, hauteur, teintes, volumétrie…).

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
1.3 - Orientations paysagères et environnementales	
Préserver et valoriser le paysage environnant	Cette orientation permet de maintenir les composantes identitaires du territoire (boisements, haies, topographie, vues lointaines), et de limiter les impacts paysagers des nouvelles constructions. Elle implique : - Une lecture fine du site en amont des projets, - La protection des éléments structurants dans les documents graphiques et OAP, - Des prescriptions sur la silhouette des projets en entrée/sortie d'agglomération ou sur points hauts.
Favoriser l'infiltration des eaux pluviales	Objectif environnemental fort, en cohérence avec la gestion intégrée de l'eau et la lutte contre l'imperméabilisation. Sa traduction passe par : - La limitation des surfaces imperméables (parkings, voies), - L'intégration systématique de dispositifs type noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, - Un suivi à l'instruction des permis, avec si nécessaire des études de perméabilité ou de gestion des eaux pluviales.
Maintenir et renforcer la végétalisation	La végétalisation contribue à la régulation thermique, à la biodiversité ordinaire, au cadre de vie. Cet objectif passe par : - Le maintien d'un linéaire végétalisé minimal (espaces libres non bâtis, arbres à préserver ou à planter), - L'incitation à l'usage d'essences locales, adaptées au changement climatique, - L'intégration d'un « coefficient de pleine terre » ou « coefficient de biotope » si pertinent.
Encourager l'intégration de principes bioclimatiques	Cette orientation favorise une meilleure performance énergétique et un confort d'usage accru. Elle encourage : - L'implantation des bâtiments selon l'ensoleillement et la topographie, - La prise en compte des vents dominants, - L'usage de protections solaires passives et la compacité des volumes.

Orientations stratégiques	Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'accompagnement
1.3 - Orientations paysagères et environnementales	
Veiller au respect des dispositions du règlement en matière de qualité environnementale et paysagère	Cette orientation assure la cohérence entre ambitions environnementales de l'OAP et exigence réglementaire. Elle permet de : - Renforcer le contrôle des projets sur les sites à forte sensibilité environnementale ou paysagère, - Appuyer l'intégration d'exigences sur les matériaux, clôtures, gestion des eaux, espaces verts.

De manière générale, l'OAP thématique « densification » s'affirme comme une plus-value visant à faciliter et réussir les opérations en densification, sur des secteurs potentiellement contraints par leur forme, leur surface, la proximité du voisinage, la rétention foncière…

Au-delà du contenu, l'enjeu est surtout que les élus et le service instructeur se saisissent de cet outil pour promouvoir et accompagner les projets, en lien avec les propriétaires concernés.

➢ Analyse des OAP sectorielles

Commentaire général pour les orientations d'aménagement générales

Dans chaque OAP sectorielle on retrouve les orientations d'aménagement générales ci-dessous :

« Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale. »

Afin de fluidifier et de simplifier les commentaires des OAP ci-dessous, et de ne pas faire de répétition, les remarques sur ces orientations générales se retrouvent ci-dessous. Elles s'appliquent à l'ensemble des OAP sectorielles.

Réponses dans l'OAP et les pièces règlementaires :

- Intégration paysagère par la mise en place d'une bande végétalisée sur l'ensemble des franges du projet,
- Préférence pour des stationnements perméables permettant d'améliorer la gestion des EP et les problématiques de ruissellement,
- Prise en compte de la gestion de l'eau « dès le départ »,
- L'encouragement à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables.

Propositions complémentaires :

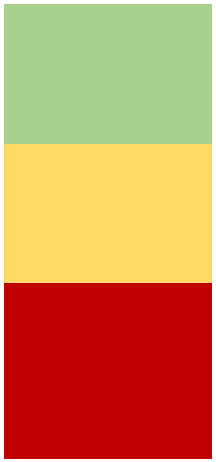
- Sur la biodiversité :
  - Renvoyer à l'OAP TVB pour accompagner les choix en matière de transition paysagère et le choix des espèces plantées,
- Sur la gestion des eaux pluviales :
  - Mentionner prioritairement l'enjeu de limitation de l'artificialisation par le maintien d'espaces perméables, si possible plantés (cf règlement),
  - Au-delà d'une gestion alternative des EP, mentionner l'enjeu d'une gestion paysagère des EP qui répond aussi aux objectifs d'intégration paysagère, de biodiversité ordinaire…

Méthodologie pour les OAP sectorielles hors de l'enveloppe urbaine

Les OAP sectorielles hors de l'enveloppe urbaine projetées dans le cadre du PLUi-H de Leff Armor Communauté sont étudiées ci-dessous, secteur par secteur. Chaque commentaire d'OAP est organisé comme suit :

Enjeux et objectifs Présentation rapide du site de l'OAP et des enjeux environnementaux localisés sur le terrain.
Évaluation des incidences À la vue des enjeux soulevés, quelles seront les incidences de l'implantation du projet sur son environnement.
Réponses dans l'OAP et les pièces règlementaires Comment les orientations d'aménagement et les diverses pièces règlementaires permettent de réduire les incidences sur le milieu.
Propositions complémentaires Proposition de GAMA afin de réduire l'impact de l'aménagement sur son environnement, de reformulation de certains éléments…
Conclusion Définition du niveau d'impact de l'OAP ; entre faible, moyen et fort.

Enfin, selon la conclusion, un code couleur est appliqué à chaque OAP :



L'OAP va dans le sens du critère environnemental en préservant les sensibilités environnementales présentes, voire en ayant une incidence positive.

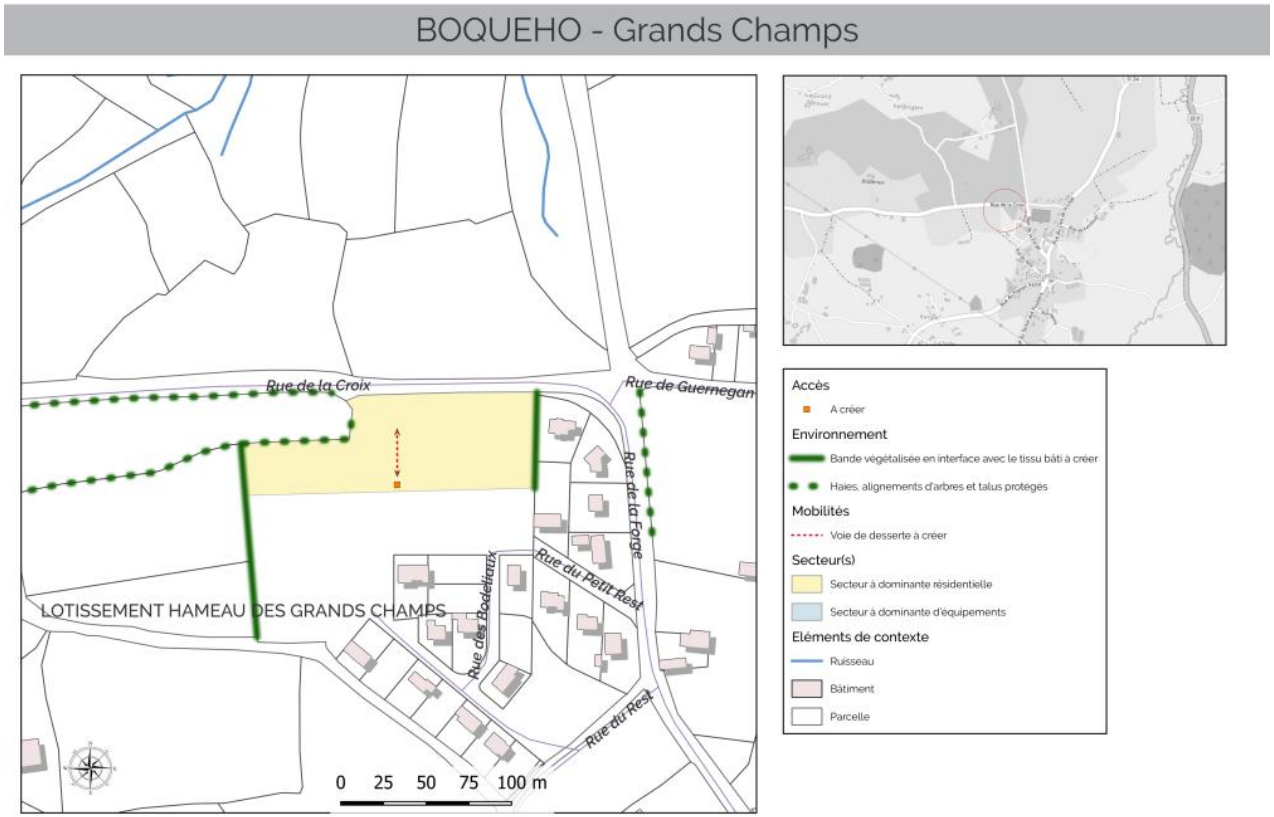
L'OAP répond en partie au critère environnemental. Néanmoins, certains points de vigilance ou des questionnements subsistent quant à la prise en compte de certains impacts potentiels.

Les réponses apportées par l'OAP ne semblent pas suffisantes pour répondre à certains enjeux environnementaux, induisant des impacts probables et potentiellement forts lors de la mise en œuvre du projet en question.

Une synthèse globale viendra ensuite compléter cette analyse spécifique à chaque OAP.

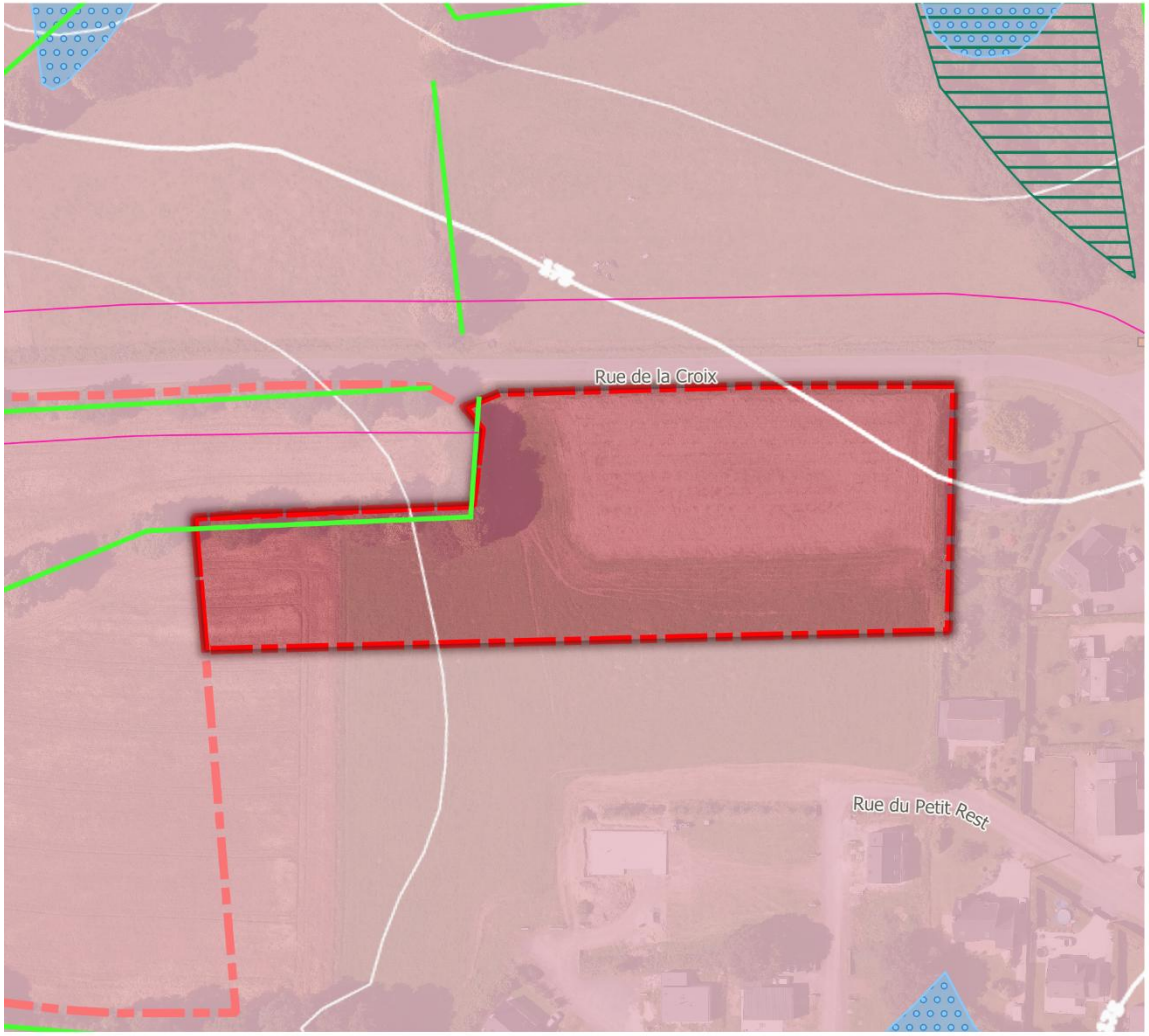
Commune de Boqueho

Boqueho – Grands Champs – OAP résidentielle
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Boqueho - Grands Champs



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Trois zones humides sont cependant identifiées autour de la zone du projet, ainsi qu'un espace boisé classé au nord-est, protégés au PLUi-H en vigueur, incitant à une vigilance particulière. Est également repérée une haie sur la bordure Ouest du projet, aussi protégée dans le PLUi-H. La quasi-totalité de la parcelle est inscrite au RPG 2023 comme une prairie temporaire de 5 ans ou moins. Le site se situe sur le périmètre de servitude de la croix Saint-Yves, inscrite aux monuments historiques. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir l'extension du lotissement du hameau des Grands Champs. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place : haies, zones humides… en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, en situation d'entrée de bourg, le long de la départementale de la Rue de la Croix, au sein du périmètre de servitude de la croix Saint-Yves, - La nécessité de prendre en compte la sécurisation de l'interface avec la rue de la Croix, - Former une bonne « couture » à l'existant, à travers des choix architecturaux cohérents, - La transition et la gestion des usages avec l'espace agricole au sud de la parcelle, collé au lotissement existant également inscrit au RPG en prairie temporaire, - Le développement de liaisons douces permettant de relier le centre-bourg et notamment l'école.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important en entrée de bourg et dans le périmètre de servitude de la Croix Saint-Yves, - La position de l'accès qui pourrait enclaver une partie de la terre agricole à l'est s'y créé en continuité de la rue des Bodeliaux, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle.	**Impact moyen**

Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :

- Les haies protégées au PLUi-H sont reportées sur le schéma d'OAP,
- Gestion des EP prioritaire avec des dispositifs innovants (fossés végétalisés, bassins de rétention, jardins de pluie) et l'utilisation de matériaux perméables pour les voies de circulation, les allées et les espaces de stationnement,
- Voie d'accès depuis le lotissement existant aménagé de manière à garantir la sécurité des usagers tout en minimisant les impacts sur le voisinage.

Propositions complémentaires :

- De manière générale, dans la conception et le fonctionnement du projet, envisager la possibilité d'une OAP intégrant la parcelle vide au sud, entre la future voie d'accès et les fonds de jardins à l'Est de l'assiette du projet (gestion des accès, intégration paysagère, enclavement d'une terre agricole…),
- Sur la biodiversité :
  - Préciser quelles franges sur le secteur seront traitées avec une bande végétalisée (le schéma indique seulement les franges est et ouest et le commentaire écrit n'en fait pas mention),
  - Ajouter une phrase de type « les alignements végétalisés existants seront préserver(…)»,
  - Reporter la présence de la zone humide sur le schéma d'OAP,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Prévoir une intégration paysagère végétalisée depuis la route de la Croix afin d'assurer une entrée de bourg de qualité et de garantir la sécurité aux habitants du futur lotissement avec une interface matérialisée,
  - Prévoir une frange végétale à l'interface sud du projet pour assurer une transition paisible avec l'espace agricole,
  - Prévoir des prescriptions en termes de hauteur ou d'organisation de parcelle afin de créer un lieu de vie « respectant l'architecture et le caractère du quartier » (cf règlement).
- Sur les liaisons douces : proposer un cheminement sécurisé qui permettrait de lier le futur lotissement au cheminement existant reliant l'école, le bourg et le site Kervac.

Conclusion :

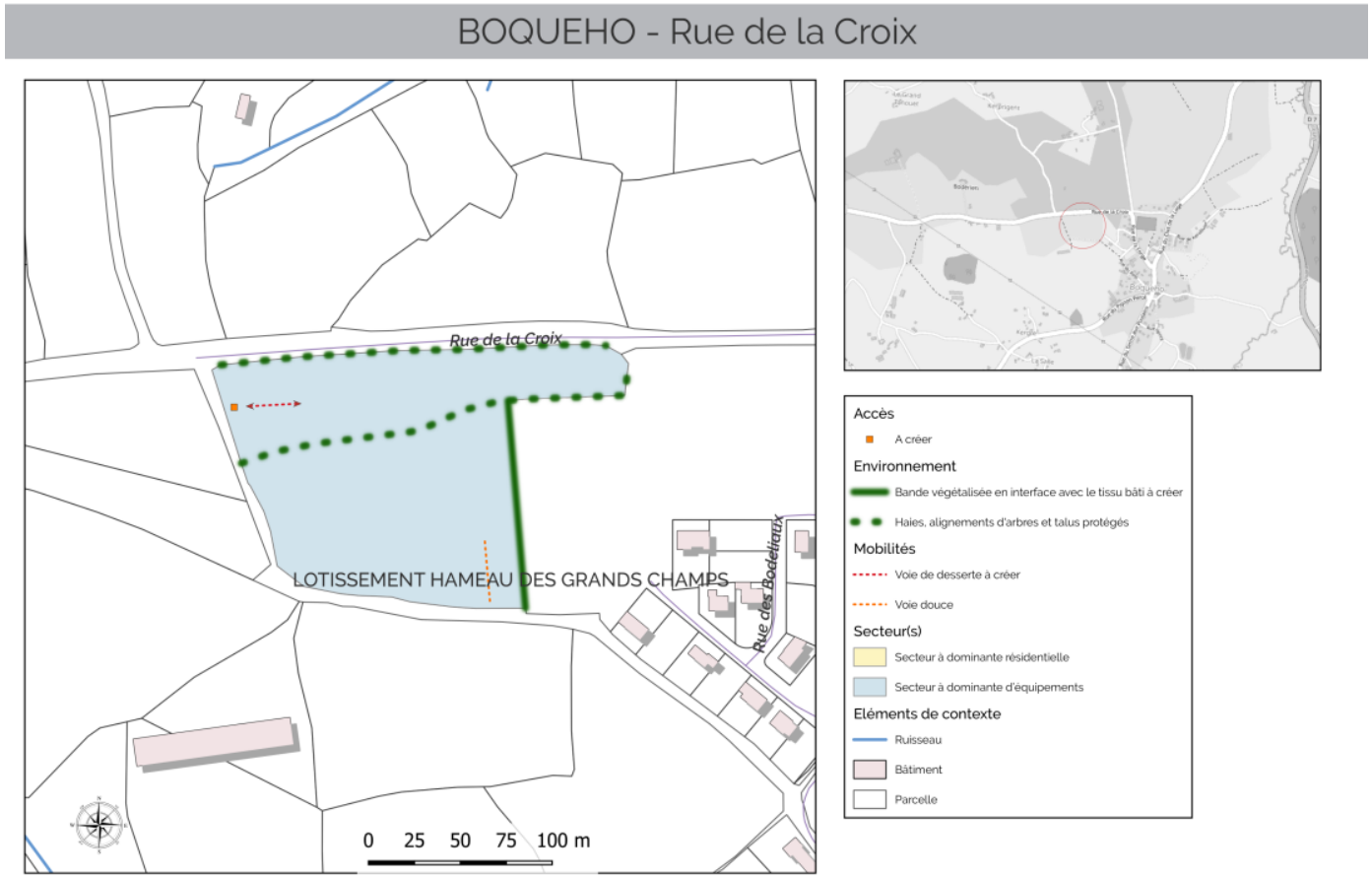
Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles.

L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,

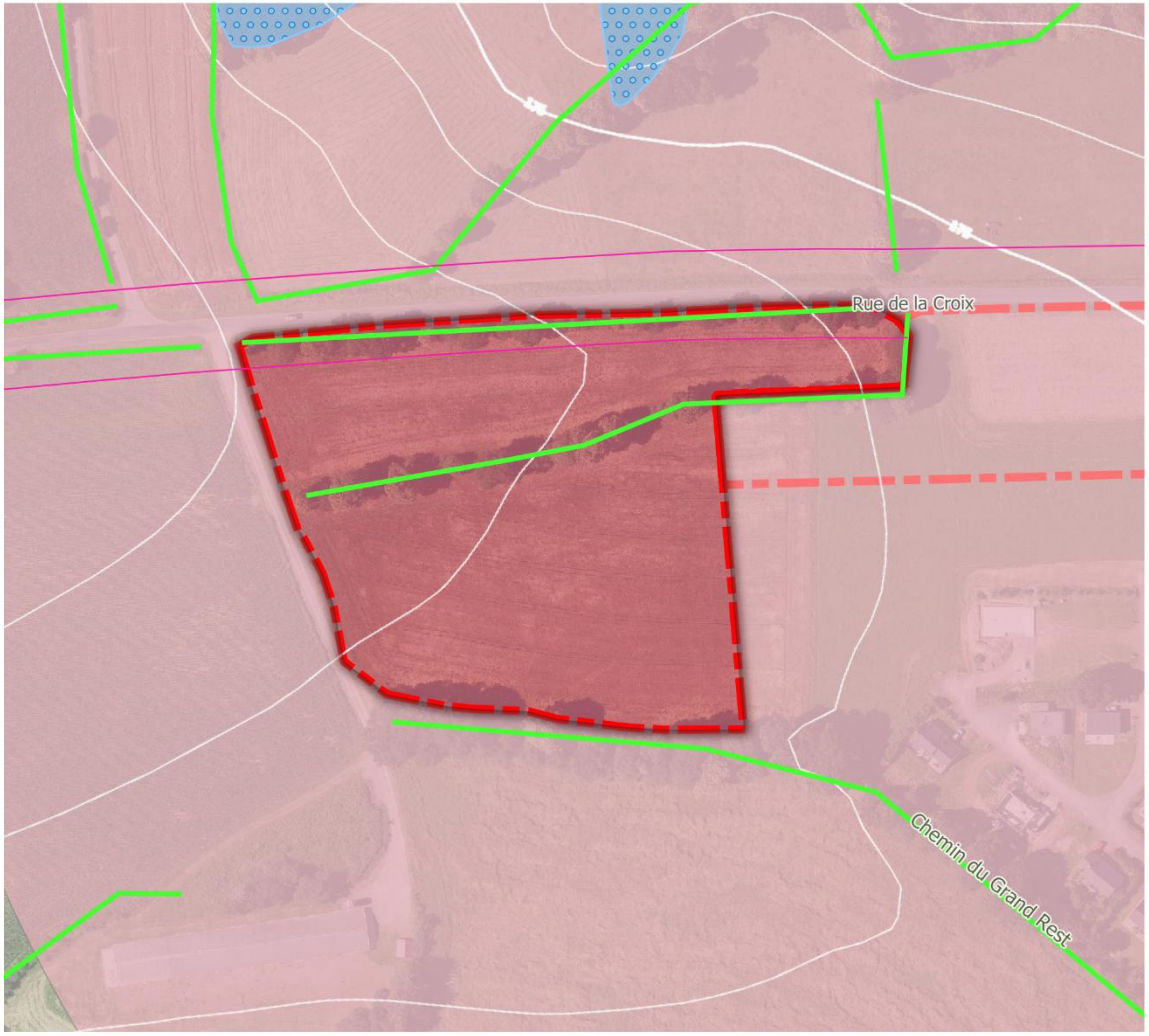
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…	

Boqueho – rue de la Croix – OAP équipements
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Boqueho - Rue de la Croix



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Une zone humide est cependant identifiée au nord de l'assiette du projet, protégée au PLUi-H en vigueur, incitant à une vigilance particulière (lors des travaux notamment). Sont également repérées des haies au sud, au nord et au milieu de la zone du projet, aussi protégées dans le PLUi-H. La quasi-totalité de la parcelle est inscrite au RPG 2023 comme une prairie temporaire de 5 ans ou moins, à l'exception du linéaire occupé par la haie en milieu de terrain. Le site se situe sur le périmètre de servitude de la croix Saint-Yves inscrite aux monuments historiques. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des installations sportives telles que des terrains de foot, vestiaires et équipements annexes. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place : boisements, haies, … en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, en situation d'entrée de bourg, le long de la départementale de la Rue de la Croix, au sein du périmètre de servitude de la croix Saint-Yves, - La nécessité de prendre en compte la sécurisation de l'interface avec la rue de la Croix, - Prendre en compte la marge de recul pour les futurs aménagements depuis la rue de la Croix, - La proximité avec un bâtiment agricole d'élevage de volailles au sud, pouvant entraîner des conflits d'usage, - Le développement de liaisons douces permettant de relier le centre-bourg et notamment l'école.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important en entrée de bourg et dans le périmètre de servitude de la Croix Saint-Yves, - La position de l'accès sur un chemin communal, aujourd'hui en gravillon, depuis la route de la Croix ou la circulation peut être rapide (hors agglomération), nécessitant une sécurisation de l'accès, - Conflits d'usages potentiels avec les espaces résidentiels voisins et l'activité agricole,	**Impact faible**

- Artificialisation-imperméabilisation de parcelles agricoles fonctionnelles.

Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :

- Maintien des alignements végétalisés existants, permettant de disposer de « barrière naturelle » et ainsi faciliter l'intégration paysagère du projet tout en réduisant les nuisances qu'il entraine, notamment au niveau de la rue de la Croix,
- Attention particulière portée sur la gestion des eaux pluviales à travers l'utilisation de surfaces perméables pour les allées et les espaces de stationnement,
- L'accès sur la voie communale permettra d'assurer une circulation sécurisée,
- Utilisation du cheminement doux présent au sud de la zone du projet afin de lier les futures installations sportives au centre du bourg de manière sécurisée pour les déplacements doux.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Reporter la présence de la zone humide sur le schéma d'OAP,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Prévoir une bande végétalisée le long du chemin permettant l'accès au site afin d'isoler et de protéger les activités sportives de la route,
- Sur la mobilité : préciser comment l'accès depuis la D24 sera sécurisé.

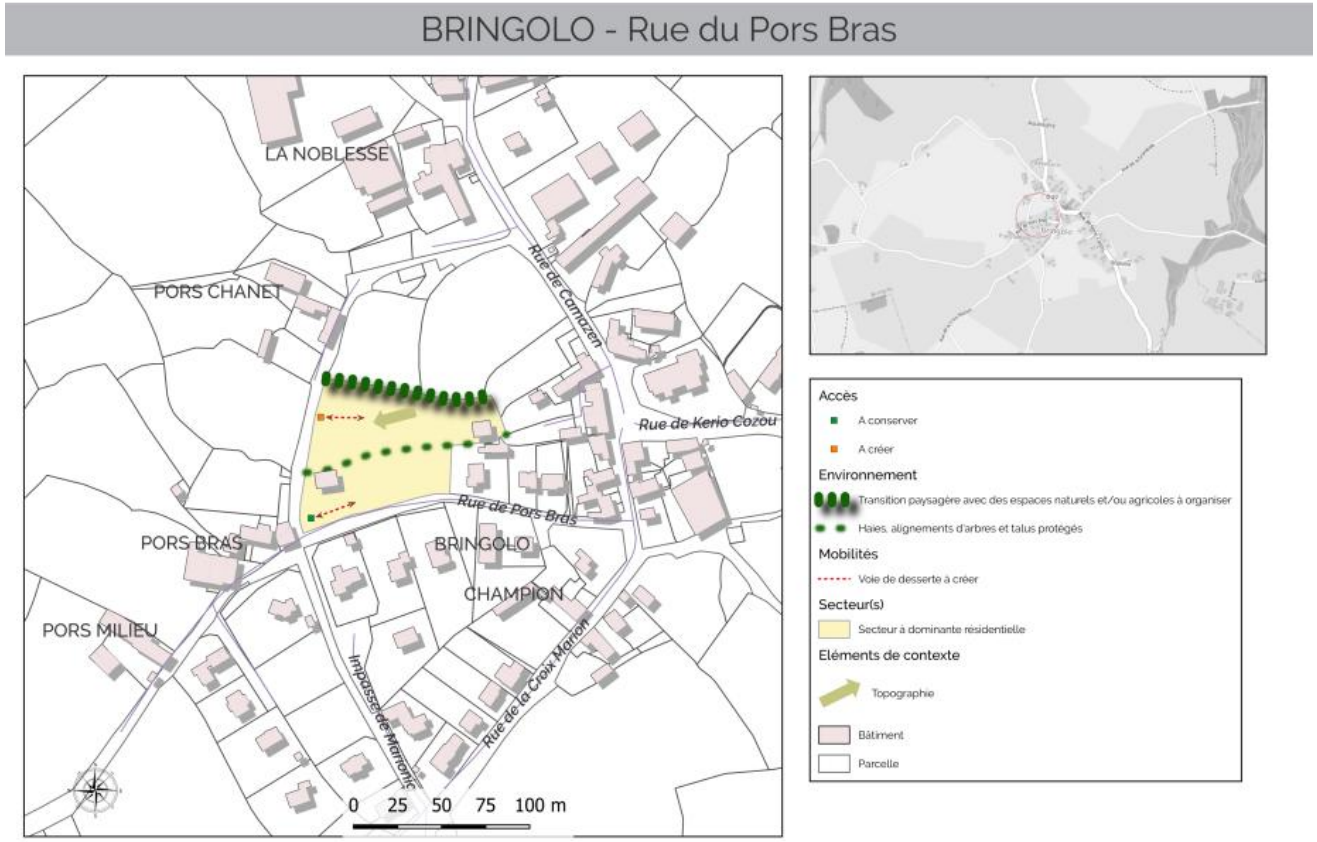
Conclusion :

Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Prise en compte dans l'OAP des alignements végétaux à conserver,
- Un projet d'équipements sportifs qui ne nécessite pas l'artificialisation de l'ensemble de la zone,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…

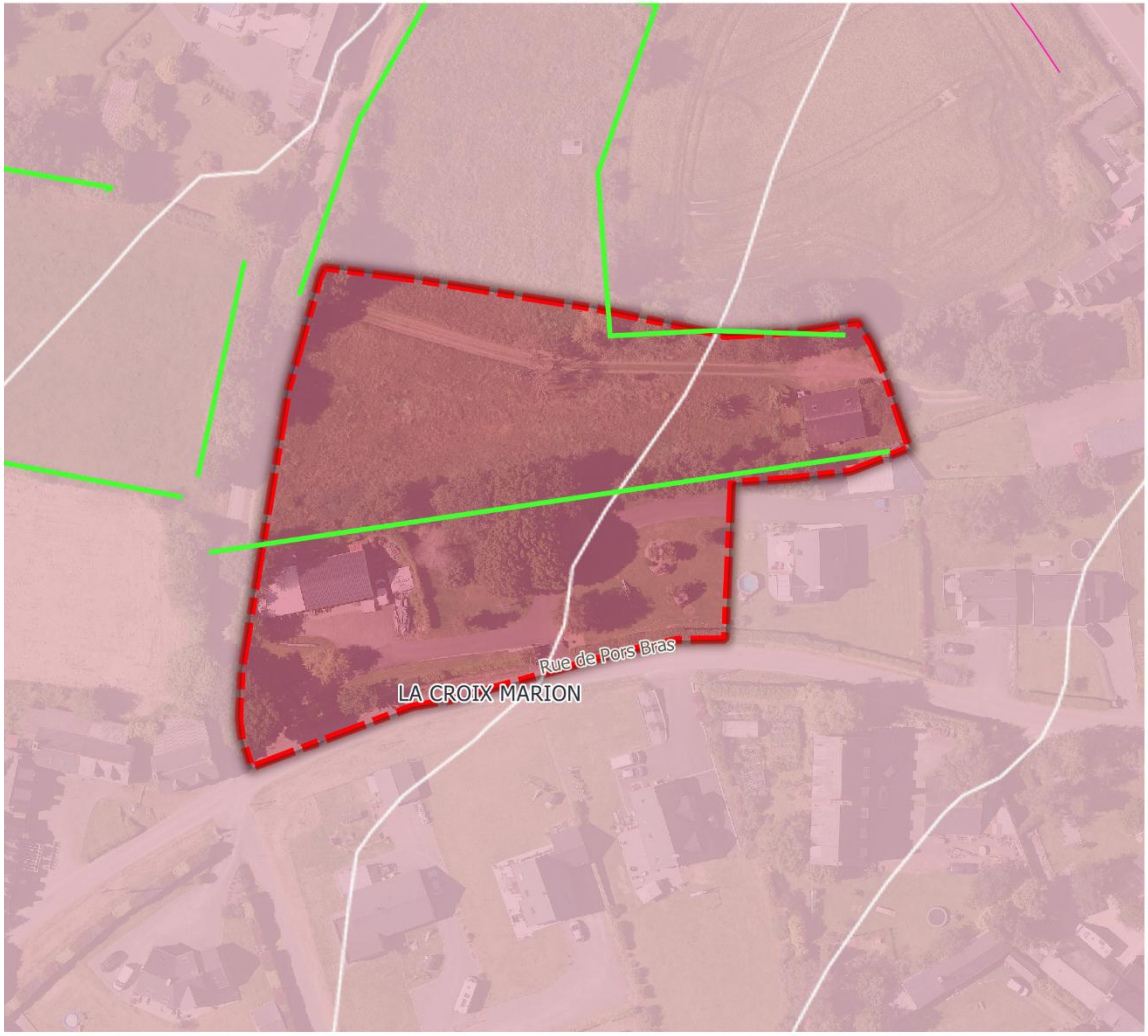
Commune de Bringolo

Bringolo – rue du Pors Bras - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Bringolo - Rue du Pors Bras



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique des haies et talus à protéger en bordure nord ainsi qu'un alignement traversant la parcelle d'est en ouest. La parcelle présente une topographie particulière avec un sens de la pente conséquent d'est en ouest ainsi qu'un talus important avant la route du Pors Chanet. Le site se situe sur le périmètre de servitude de l'église de Bringolo, dont le clocher est inscrit aux monuments historiques. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. - Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place : boisements, haies… en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain proche du centre-bourg et au sein du périmètre de servitude de la croix Saint-Yves, avec une densité importante, - La nécessité de prendre en compte la sécurisation et l'aménagement des futurs accès sur la route du Pors Chanet (aujourd'hui très étroite et séparée de la parcelle par un talus important), - La mise en place de liaisons douces permettant de relier de manière sécurisée la RD67 et le centre-bourg (mairie, église, petit commerce).	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important depuis la rue de Pors Bras et dans le périmètre de servitude de la Croix Saint-Yves, - Artificialisation-imperméabilisation d'un espace de pleine terre au cœur du bourg (déjà enclavée dans le tissu urbain), - Artificialisation d'une zone en pente entraînant des ruissellements importants qui se retrouveraient bloqués sur la rue de Pors Chanet comprise entre 2 talus importants. - La position des accès à sécuriser avec - Une augmentation de la largeur de la route de Pors Chanet,	**Impact faible**

- L'accès à créer parallèlement à la rue de Pors Bras pouvant entraîner des conflits d'usages avec l'habitation du 6 rue de Pors Bras,

Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :

- Maintien de l'alignement végétalisé qui traverse le site pour garantir une continuité écologique,
- Attention particulière portée aux volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir une harmonie entre le projet et le tissu urbain / agricole dans lequel il s'insère,
- Préférence pour les surfaces perméables pour ce qui concerne les espaces de stationnement et les espaces extérieurs,
- La topographie du site prise en compte pour optimiser la gestion des eaux pluviales afin de limiter les risques de ruissellement.
- La voirie pensée comme un espace partagé entre les voitures et les mobilités douces.

Propositions complémentaires :

- Sur l'intégration paysagère :
  - Ajouter au schéma de l'OAP une interface en bordure sud du site, le long de la rue de Pors Bras, permettant de garantir une interface entre la zone résidentielle et la rue et ainsi permettre l'intimité des habitants,
  - Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions,
- Sur la mobilité :
  - Réfléchir à un bouclage entre les deux accès afin de permettre la mise en place d'un sens unique,
  - Réfléchir à une liaison douce permettant de lier l'assiette du projet au centre bourg, permettant d'éviter la rue de Pors Bras qui ne comporte pas de trottoirs,
- Sur la gestion des eaux pluviales :
  - Porter une réflexion particulière aux problématiques de ruissellements importantes sur la rue de Pors Chanet avec potentiellement la mise en place d'une bande végétalisée en haut du talus.

Conclusion :

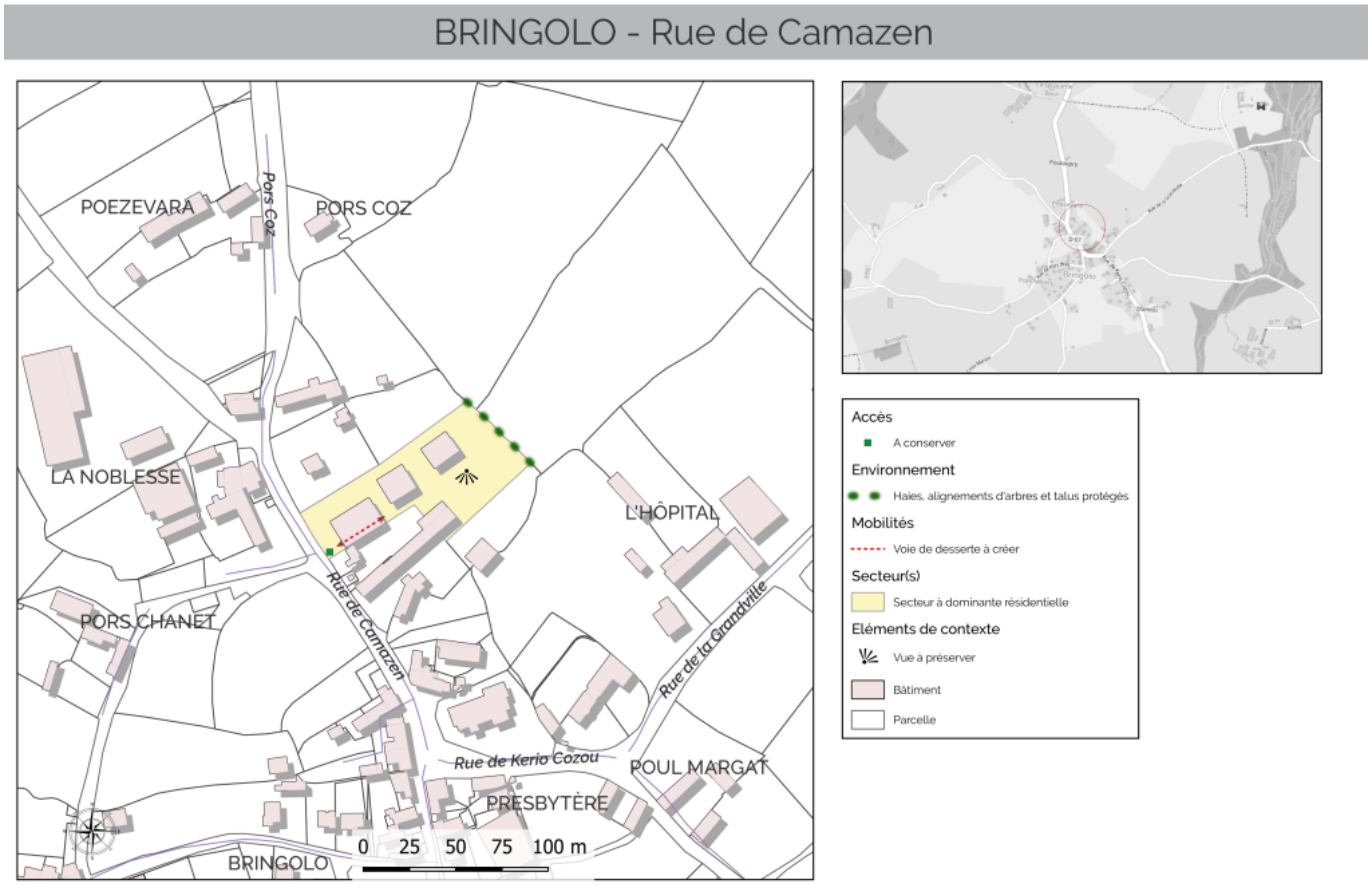
Un impact faible, inhérent à ce type d'opération.

L'impact est dit faible au regard des éléments suivants :

Des sensibilités écologiques limitées,

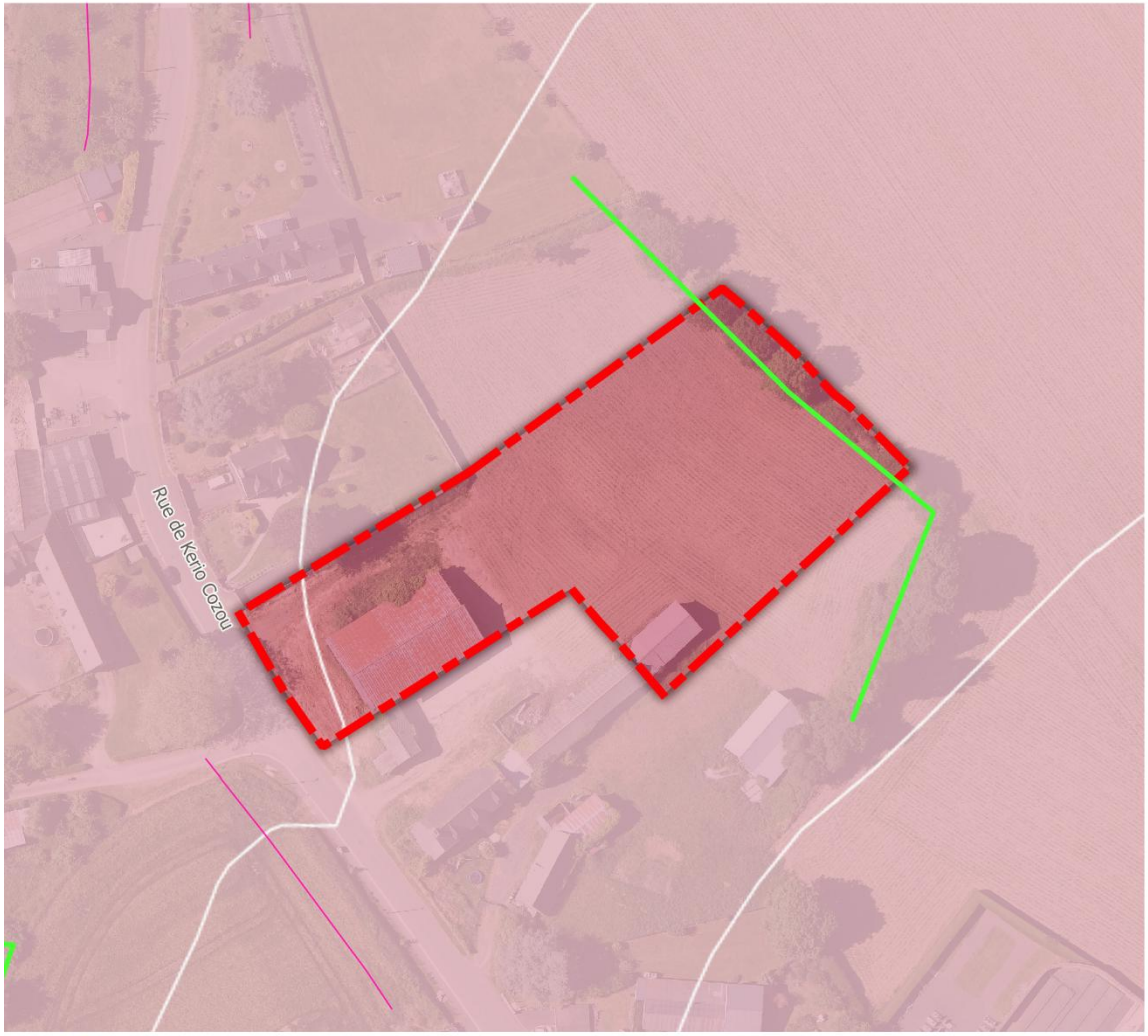
- Prise en compte dans l'OAP des haies existantes à conserver, - Un terrain situé en extension du bourg, mais dans un contexte d'urbanisation générale, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…	

Bringolo – rue du Camazen - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Bringolo - Rue de Camazen



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Est repérée au règlement graphique une haie à protéger en bordure nord-est du site, inscrite dans l'OAP. Une grande partie de la parcelle est inscrite au RPG 2023 (partie est) comme culture de maïs. Le site se situe sur le périmètre de servitude de l'église de Bringolo, dont le clocher est inscrit aux monuments historiques. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place : boisements, haies… en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain proche du centre-bourg et au sein du périmètre de servitude de la croix Saint-Yves, avec une densité importante, - La nécessité de prendre en compte la sécurisation et l'aménagement de l'accès sur la rue de Camazen située au niveau de l'intersection avec la rue de Pors Chanet, - Une attention particulière à la mixité des usages entre l'espace agricole et la future zone résidentielle, - Le non-enclavement des parties à l'est et de la partie au nord-ouest de l'assiette du projet, inscrite au RPG en culture de maïs, permettant de poursuivre une valorisation agricole.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important depuis la rue de Camazen et dans le périmètre de servitude de l'église de Bringolo, - Mixité des usages et importance de prêter une attention particulière à la transition avec l'espace agricole, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle, - La position de la parcelle qui pourrait enclaver une partie de la terre agricole à l'est et une partie au nord-ouest. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>**	**Impact moyen**

- Maintien de l'alignement végétalisé à l'est permettant d'assurer une transition douce avec le paysage agricole,
- Préservation de la vue dégagée sur le clocher depuis le site par une orientation minutieuse des futures constructions,
- Attention particulière portée aux volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir une harmonie entre le projet et le tissu urbain / agricole dans lequel il s'insère,
- Les surfaces perméables seront privilégiées pour les espaces de stationnement et les espaces extérieurs afin de faciliter la gestion des eaux pluviales,
- Accès à la parcelle assuré par l'accès existant dont l'élargissement pour accueillir un double sens de circulation est prévu.

Propositions complémentaires :

- De manière générale, dans la conception et le fonctionnement du projet, envisager la possibilité d'une OAP intégrant la parcelle agricole isolée à l'Est du projet (gestion des accès, intégration paysagère…)
- Sur l'intégration paysagère :
    - Ajouter au schéma de l'OAP une interface en bordure nord-ouest du site, permettant de garantir une interface entre la zone résidentielle et la zone agricole,
    - Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions.

Conclusion :

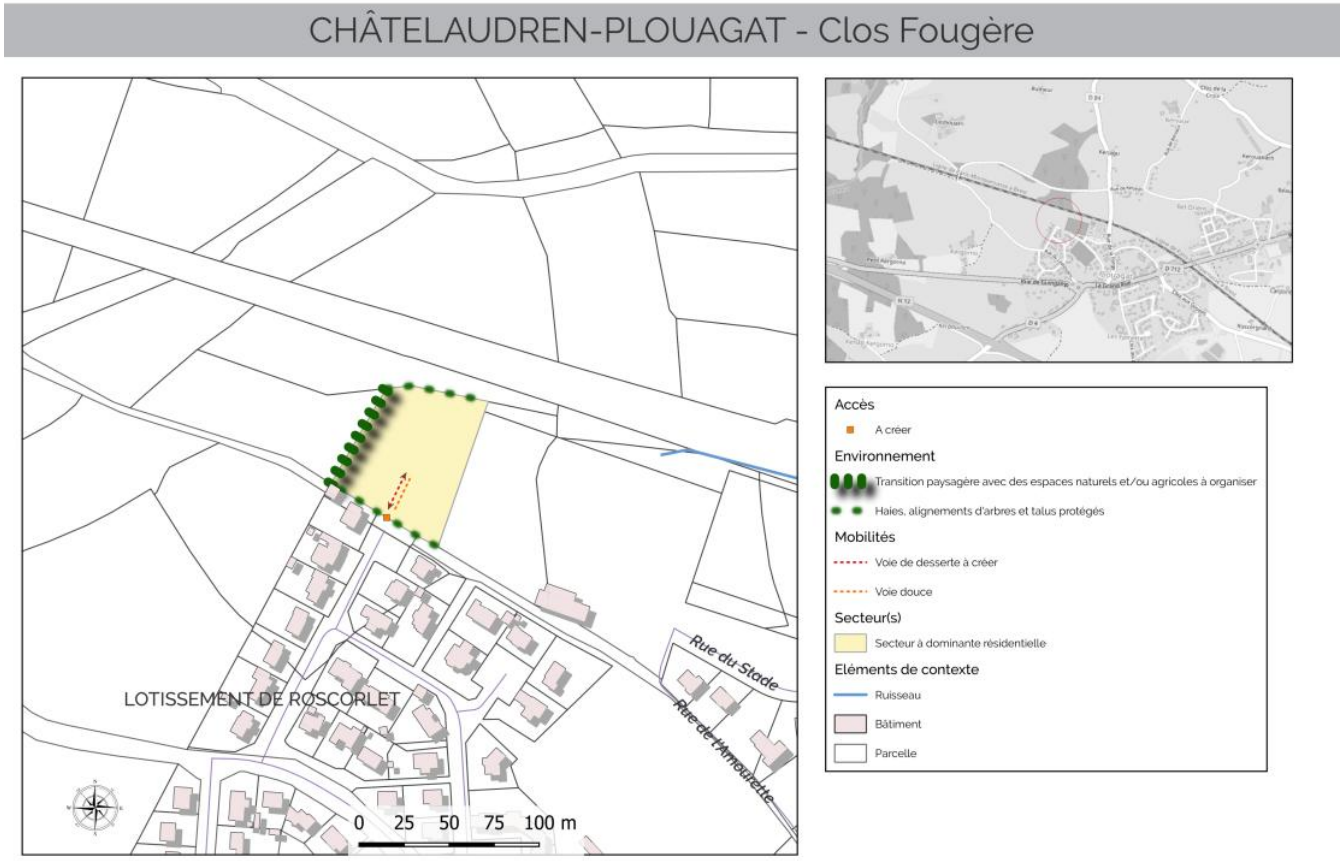
Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération sur des espaces agricoles.

L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Un terrain situé en extension du bourg, mais dans un contexte d'urbanisation générale,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…

Commune de Châtelaudren Plouagat

Châtelaudren Plouagat – Clos Fougère - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Châtelaudren-Plouagat - Clos Fougère

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique deux haies à protéger en bordure nord et sud du site, inscrites dans l'OAP. Un espace boisé classé est repéré au nord du projet, protégés au PLUi-H en vigueur, incitant à une vigilance particulière. L'ensemble de la parcelle est inscrit au RPG 2023 comme culture de blé tendre d'hiver. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place : boisements, haies… en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en extension d'un lotissement existant, aujourd'hui terrain agricole exploité, - Une attention particulière à la mixité des usages entre l'espace agricole à l'ouest, le stade de foot à l'est et la future zone résidentielle, notamment au niveau des interfaces entre ces zones, - La présence de la ligne de chemin de fer au Nord, induisant des nuisances sonores pour les futurs habitants de la zone, - Le développement de liaisons douces permettant de relier le centre-bourg depuis la future zone résidentielle.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Maintien des haies en bordure sud et nord de l'assiette du projet, à l'exception de la formation d'une brèche de 10 mètres maximum dans la haie au Sud afin de permettre l'entrée sur le site, - Attention particulière portée sur le rattachement du nouveau quartier résidentiel au réseau de liaisons douces existant, - Accès au site de manière unique en empruntant le lotissement existant.	**Impact faible**

Propositions complémentaires :

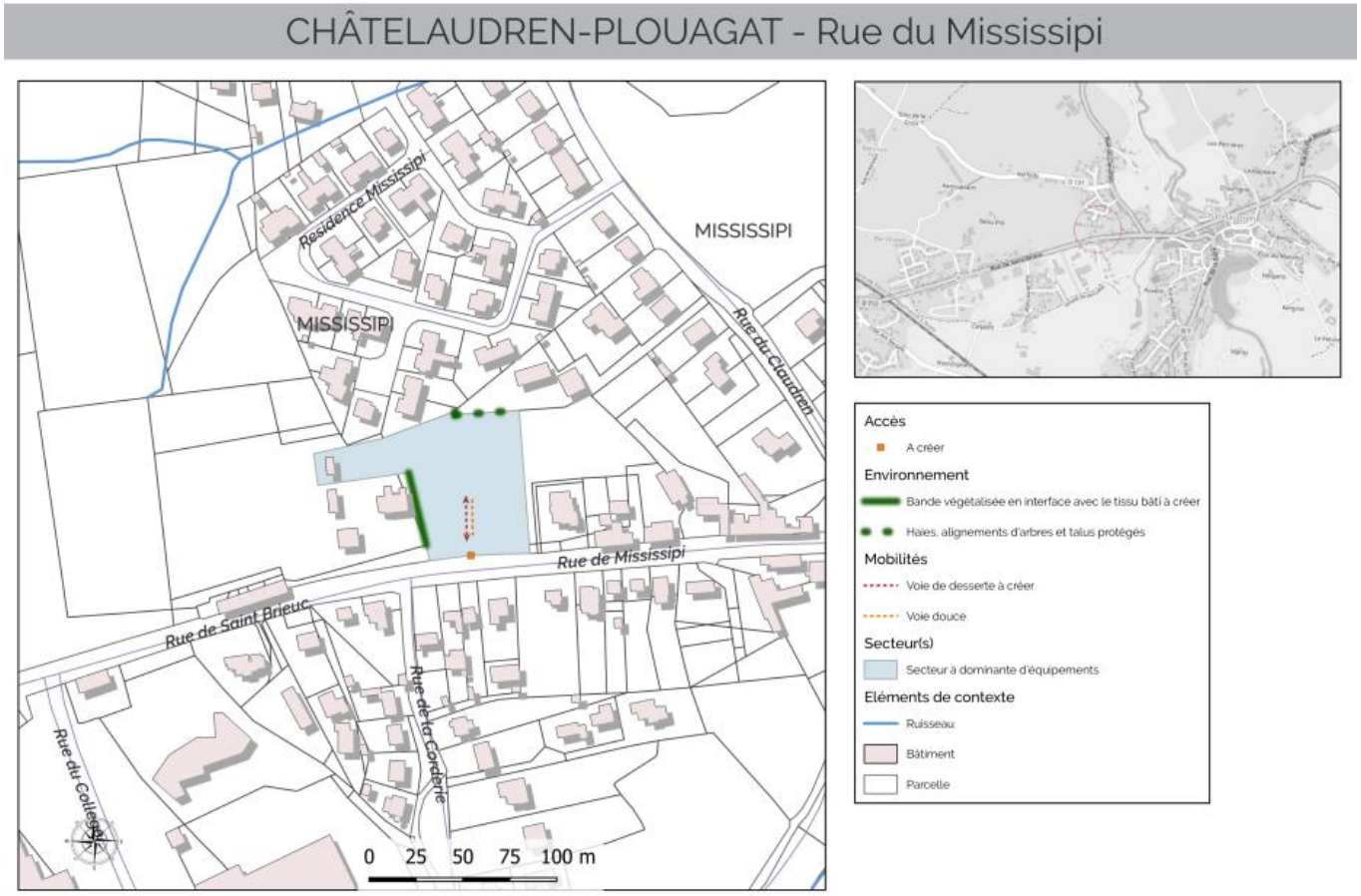
- Sur l'intégration paysagère :
  - Ajouter au schéma de l'OAP une interface en bordure est du site, permettant de protéger la transition paysagère existante entre la zone résidentielle et le stade de football,
  - Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour,
- Sur la mobilité :
  - Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation.

Conclusion :

Un impact faible au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Un terrain situé en extension du bourg, mais dans lié au lotissement au Sud, permettant de faciliter son accès.

Châtelaudren Plouagat – Rue de Mississipi - OAP équipement
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Châtelaudren-Plouagat - Rue du Mississipi

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique trois haies à protéger dont deux en bordure nord du site, et une en bordure ouest. Celle située en bordure nord-est est inscrite dans l'OAP. Un espace boisé classé ainsi qu'une zone humide sont repérés à l'ouest du projet, protégés au PLUi-H en vigueur, incitant à une vigilance particulière. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des équipements publics. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux haies en place protégées au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain certes enclavé, mais visible depuis la route de Mississipi, - Une attention particulière à la mixité des usages entre les zones résidentielles qui entourent l'assiette du projet et l'équipement public, - Le développement de liaisons douces permettant de relier l'équipement depuis les quartiers résidentiels alentours et ainsi faciliter l'appropriation de l'équipement public.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Artificialisation-imperméabilisation d'un espace de pleine terre au cœur du bourg (déjà enclavée dans le tissu urbain), - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Maintien de l'alignement végétal en bordure nord de l'assiette du projet afin de permettre une transition visuelle et fonctionnelle entre le futur équipement public et le lotissement au nord,	**Impact faible**

- Attention particulière portée sur le rattachement de l'accessibilité de l'équipement de par sa position, notamment pour les piétons.

Propositions complémentaires :

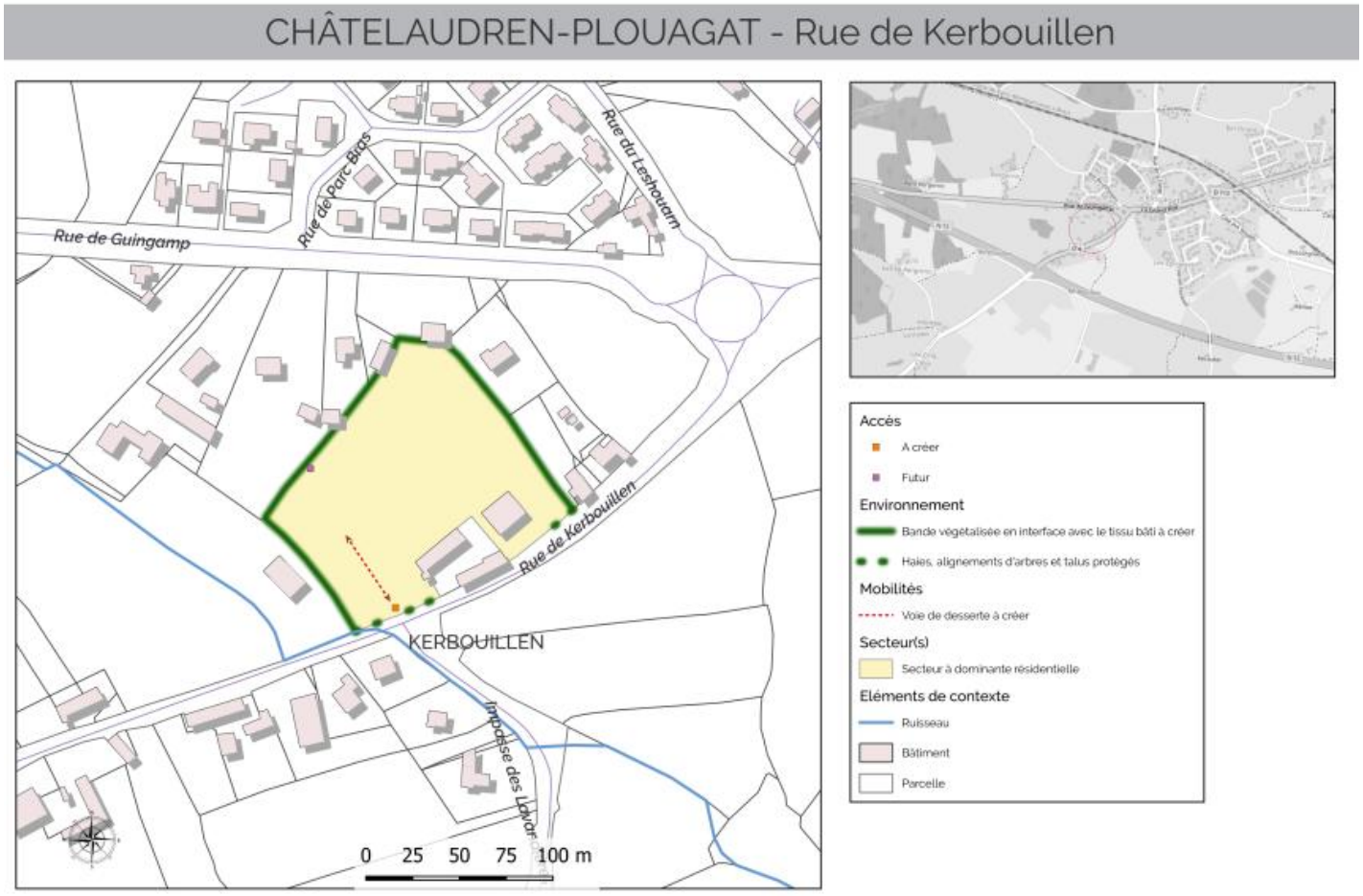
- Sur la biodiversité :
  - Reporter la présence de la zone humide sur le schéma d'OAP,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour,
  - Ajouter au schéma d'OAP une bande végétalisée permettant une transition paysagère de qualité sur les franges est et sud,
- Sur la mobilité :
  - Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation.

Conclusion :

Un impact faible qui s'explique au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Un terrain situé dans un espace urbanisé et facile d'accès.

Châtelaudren Plouagat – Rue de Kerbouillen- OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Châtelaudren-Plouagat - Rue de Kerbouillen

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

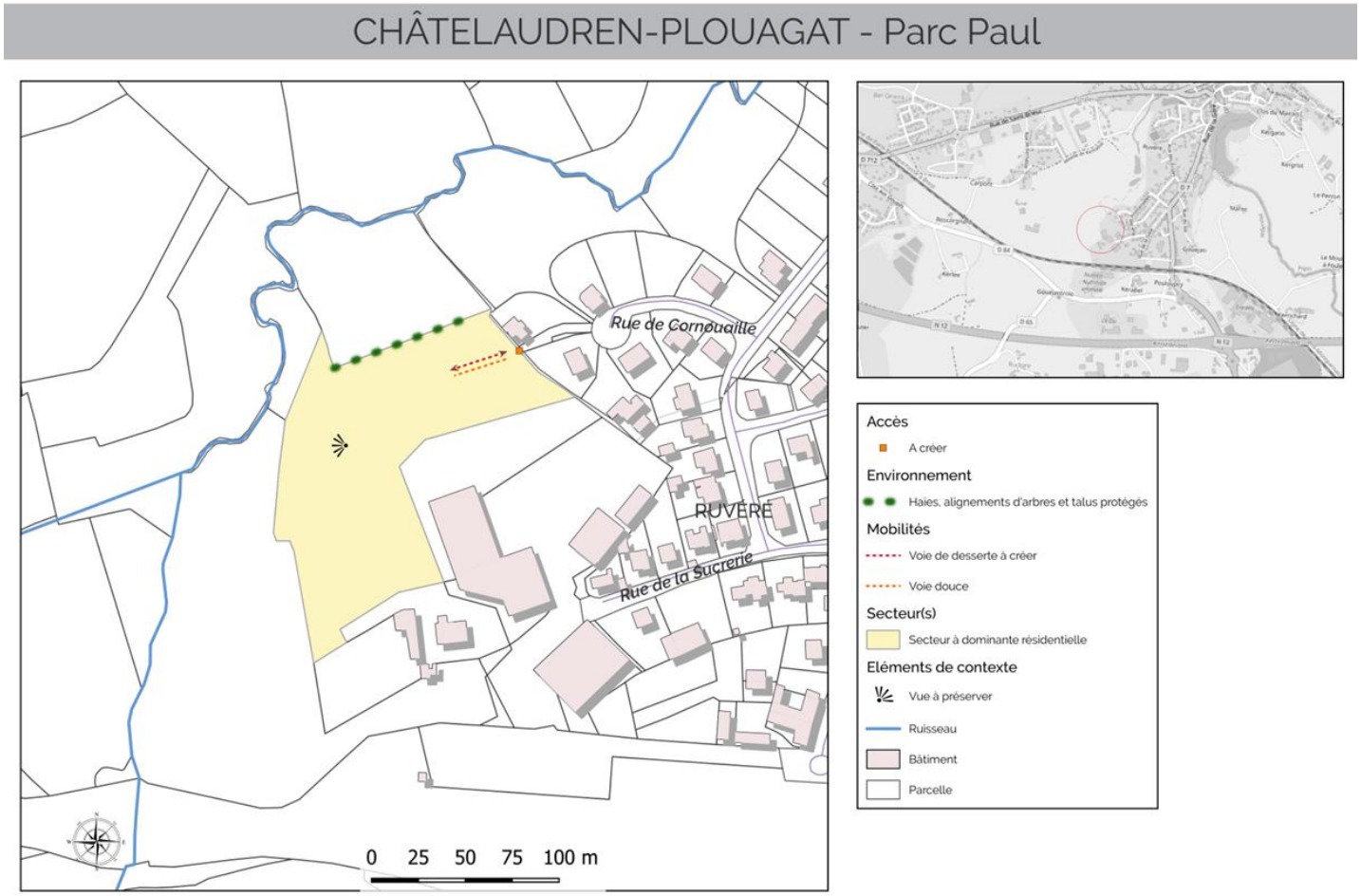
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique deux haies à protéger en bordure sud-est du site. Elles sont toutes deux inscrites dans l'OAP. Deux zones humides sont présentes autour du projet, l'une à l'ouest et la seconde au sud, toutes deux protégées au PLUi-H en vigueur, incitant à une vigilance particulière, notamment lors de la phase de travaux. La parcelle est inscrite au RPG 2023 comme une prairie temporaire de 5 ans ou moins. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la TVB (haies, zones humides…) en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain d'une taille conséquente en extension du bourg et proche d'un grand corps de ferme en pierres de qualité, - La nécessité de prendre en compte la sécurisation de l'accès à la zone depuis la rue de Kerbouillen (proche d'un rond-point, position en entrée de bourg).	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Artificialisation-imperméabilisation d'une terre agricole fonctionnelle, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Les haies protégées au PLUi-H sont reportées sur le schéma d'OAP, - Maintien des haies en bordure sud de l'assiette du projet, à l'exception de la formation d'une brèche de 10 mètres maximum dans la haie au Sud afin de permettre l'entrée sur le site,	**Impact faible**

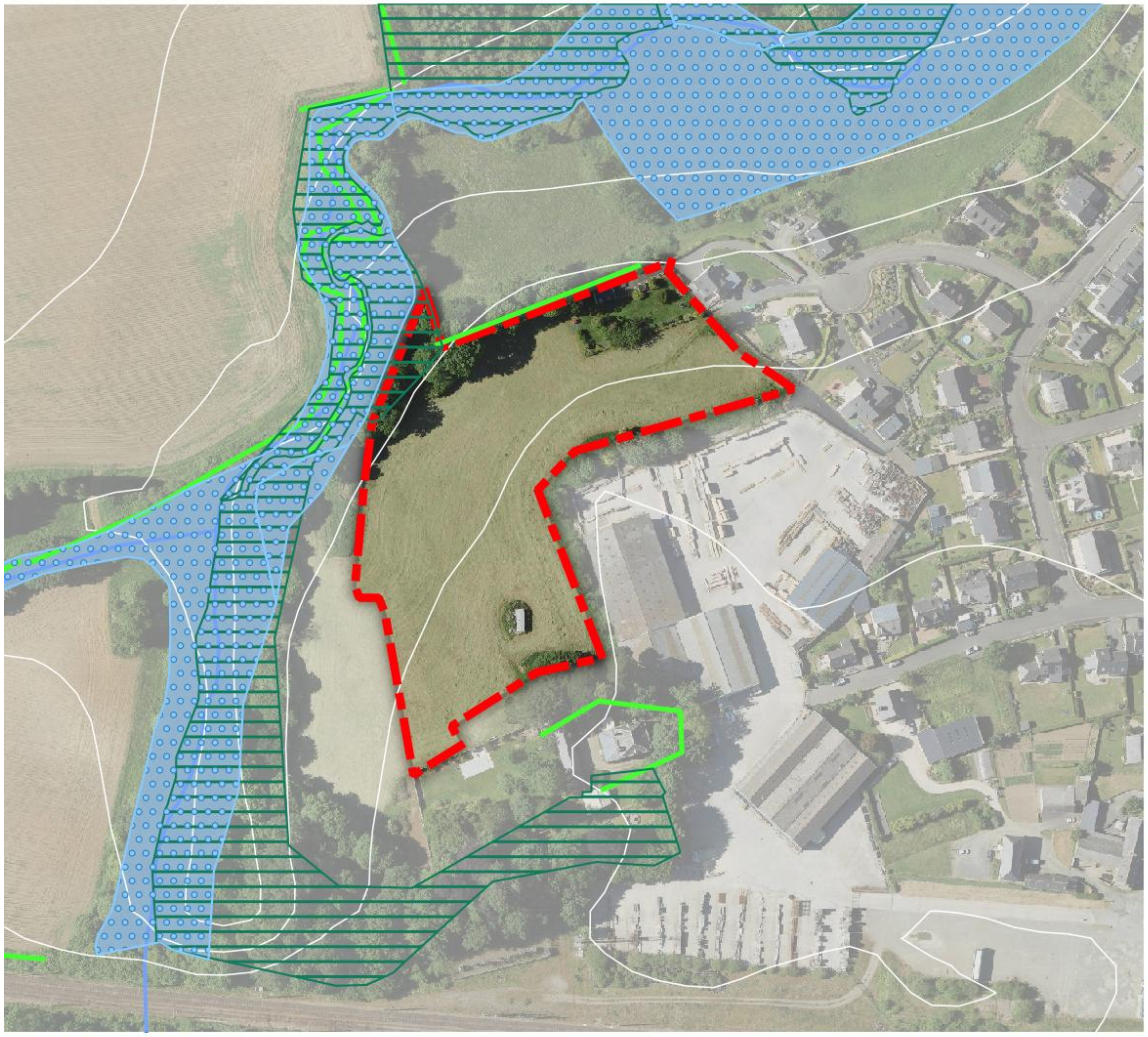
- Intégration paysagère par la prise en compte de la densité et du style architectural des constructions environnantes, - Attention particulière portée sur la sécurisation de l'entrée dans la future zone bâtie avec une voirie en double sens.	
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Ajouter une phrase de type « les alignements végétalisés existants seront préservés(…)», - Reporter la présence de la zone humide sur le schéma d'OAP, - Sur la mobilité : - Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation. **Conclusion :** Un impact faible qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain situé dans un espace urbanisé et facile d'accès, - Une bonne prise en compte de l'intégration paysagère de par les futures caractéristiques bâties et le déploiement de végétalisation sur l'ensemble des franges du projet.	

Châtelaudren Plouagat – Parc Paul- OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Châtelaudren-Plouagat - Parc Paul



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

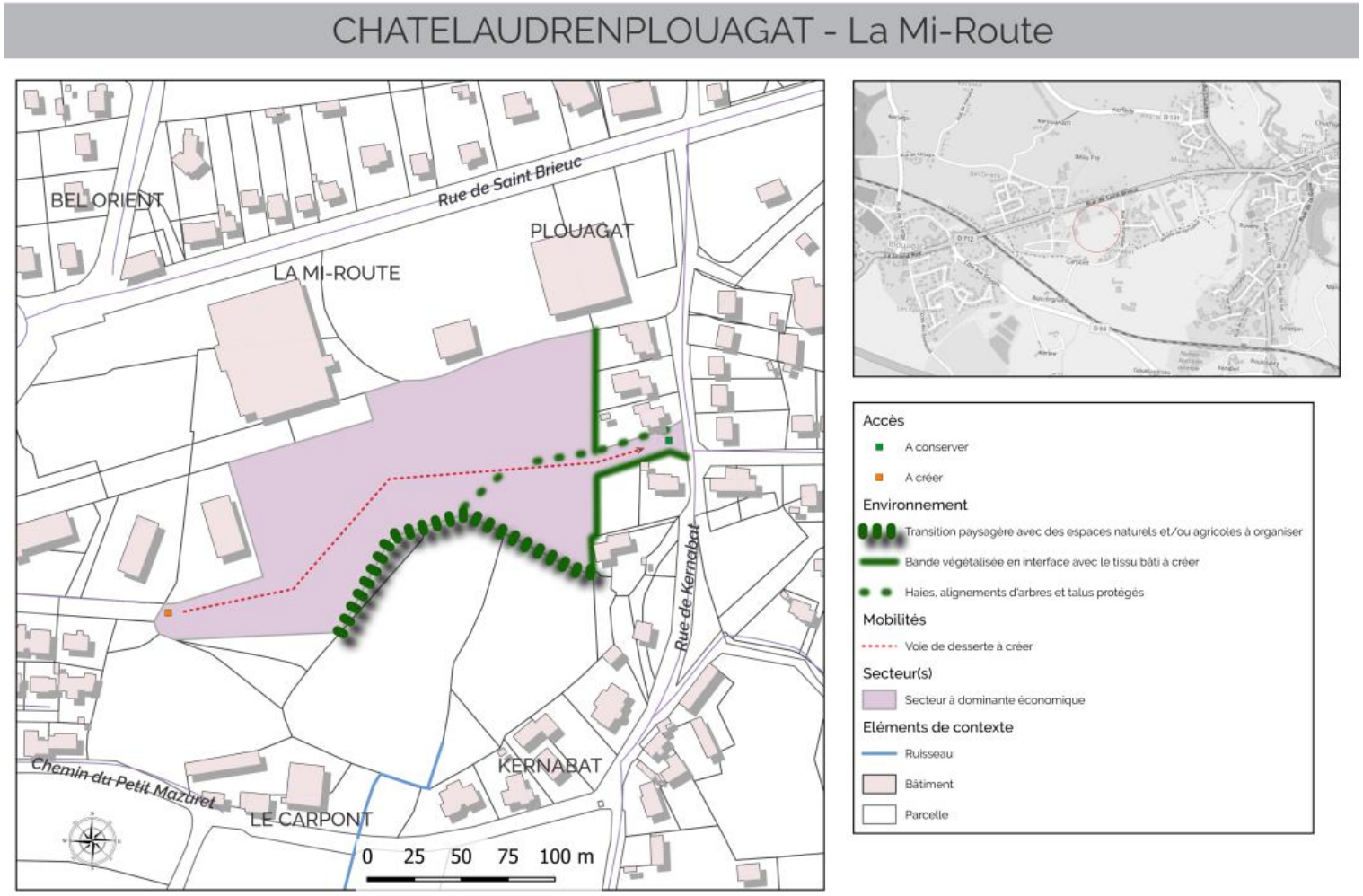
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs
Le site présente des sensibilités environnementales de par sa position jouxtant un espace boisé classé comprenant une partie du terrain du projet, chevauchant une zone humide au nord-ouest de la zone, entourant un cours d'eau. Est repérée au règlement graphique une haie en bordure nord du projet. La haie est inscrite dans le schéma de l'OAP. La présence d'un cours d'eau, d'une zone humide associée et d'un espace boisé classé, protégés au PLUi-H en vigueur, incitent à une vigilance particulière lors de la phase de travaux et d'exploitation. L'assiette du projet se situe en limite du Site Patrimonial Remarquable de Chatelaudren-Plouagat qui s'étend jusqu'à la rue de Cornouaille. La quasi-totalité de la parcelle est inscrite au RPG 2023 sous les deux appellations suivantes : prairie temporaire de 5 ans ou moins et prairie de 6 ans ou plus. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la TVB (zone humide, cours d'eau, haie…) en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain d'une taille conséquente, en extension du bourg et voisin du SPR de la commune, - Une attention particulière à la mixité des usages avec la présence d'un entrepôt de matériaux de construction au sud-est de l'assiette du projet, des logements à l'est et une zone naturelle / agricole à l'ouest, - Un enjeu d'accessibilité et de sécurisation des liaisons douces de par la localisation du projet proche de la gare de Chatelaudren-Plouagat.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	*Synthèse des impacts résiduels*
Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles : - Potentielle destruction d'une partie de l'espace boisé classé et impact sur la zone humide qui borde le projet, - Artificialisation-imperméabilisation d'une terre agricole fonctionnelle, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux, - Cohabitation potentiellement conflictuelle entre l'activité industrialo-commerciale de matériaux et la future zone résidentielle. **Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :** - Préservation des vues en direction de la zone naturelle boisée à l'ouest du projet avec un aménagement adapté des futures constructions (orientations spécifiques des bâtiments, espaces ouverts…), - Souhait d'assurer une transition fluide entre le site et la zone économique au sud à travers des aménagements paysagers et des espaces tampons afin de limiter les nuisances et de garantir un cadre de vie agréable pour les habitants, - Accès au site via le lotissement existant à l'est, - Cheminements piétons doux à aménager entre le projet et le lotissement existant.	**Impact moyen**
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Reporter la présence des deux zones humides sur le schéma d'OAP, o Mise en place d'une bande d'inconstructibilité au nord de la zone afin de préserver l'espace boisé classé et la zone humide, - Sur l'intégration paysagère : o Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour (présence du SPR), o Repérer sur le schéma d'OAP les bandes végétalisées à créer, notamment au sud du projet entre la zone résidentielle et la zone économique,	

- Sur la mobilité : o Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation. **<u>Conclusion :</u>** Un impact moyen qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques connues voisines à l'assiette du projet peu prises en compte, - Un terrain situé en extension du bourg, mais dont l'accès est facilité par la présence d'un lotissement à son extrémité nord-est, - Une bonne prise en compte de l'enjeu de cohabitation des fonctionnalités à travers la réalisation d'espaces tampons avec la zone économique située au sud du projet.	

Châtelaudren-Plouagat – la mi-route – OAP économie
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

ChatelaudrenPlouagat - La Mi-Route

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. La présence d'une zone humide, protégée au PLU en vigueur, est repérée au sud de la zone, incitant à une vigilance particulière (lors des travaux notamment). Sont également repérés des alignements d'arbres, aussi protégés dans le PLU en vigueur. La parcelle est actuellement valorisée par l'agriculture (culture de maïs mentionnée au RPG 2023). Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des activités en continuité de la zone d'activités économiques de la Mi-Route. Cet espace est caractérisé par une mixité des fonctions entre un tissu résidentiel composé de maisons individuelles et des activités économiques. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place : alignements d'arbres, zone humide au sud… en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, en situation d'entrée de ville, le long d'une voie fréquentée… Le secteur se situe toutefois en recul de la RD… - Une bonne « couture » à l'existant, vis-à-vis des activités en place, mais aussi des secteurs résidentiels riverains, pour limiter les nuisances éventuelles et les conflits d'usage, - Le non-enclavement des parties sud et nord de la parcelle, permettant de poursuivre une valorisation agricole, - Laisser une plus grande place au végétal dans l'aménagement de cette parcelle, comparativement aux occupations riveraines (Carrefour, Armoric Express…) : parcelles très imperméabilisées, sans arbre, sans traitement des franges…	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole (déjà enclavée dans le tissu urbain), - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux, voire en phase d'exploitation selon les activités en place, et en lien également avec l'accès depuis la rue de Kernabat (nombre limité de riverains), - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori,	**Impact moyen**

- Un impact paysagé à relativiser, du fait d'un retrait depuis la RD, et d'une possibilité déjà offerte dans le PLUi-H en vigueur d'aménager la parcelle en bord de RD (zone UYa),

Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :

- Maintien des protections de la zone humide et des alignements d'arbres (en accompagnement des nouvelles voies) dans le projet de PLUi-H révisé, réaffirmé dans la partie écrite de l'OAP,
- Transitions paysagères (type haie bocagère) avec les jardins privés à l'est et avec l'espace agricole au sud,
- La volonté d'accueil d'activités compatibles avec le voisinage (cf. règlement écrit),
- La promotion d'une gestion alternative des EP,
- L'encouragement à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux PV) sur les toits des nouveaux bâtiments,
- Un bouclage viaire permettant la mise en place d'un sens unique et une demande de juste dimensionnement des accès au regard du trafic projeté

Propositions complémentaires :

- De manière générale, dans la conception et le fonctionnement du projet, envisager la possibilité d'une OAP intégrant la parcelle vide au nord, le long de la RD (gestion des accès, intégration paysagère…)
- Sur la gestion des EP :
    - Mentionner prioritairement l'enjeu de limitation de l'artificialisation par le maintien d'espaces perméables, si possible plantés (à croiser avec le règlement écrit),
    - Au-delà d'une gestion alternative des EP, mentionner l'enjeu d'une gestion paysagère des EP qui répond aussi aux objectifs d'intégration paysagère, de biodiversité ordinaire…
- Sur la biodiversité : renvoyer à l'OAP TVB pour accompagner les choix en matière de transition paysagère et le choix des espèces plantées
- Sur les énergies renouvelables : mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires,
- Mieux mentionner l'enjeu de non-enclavement de la parcelle « restante » au sud (prévoir un accès agricole ou le faire figurer s'il existe)

Conclusion :

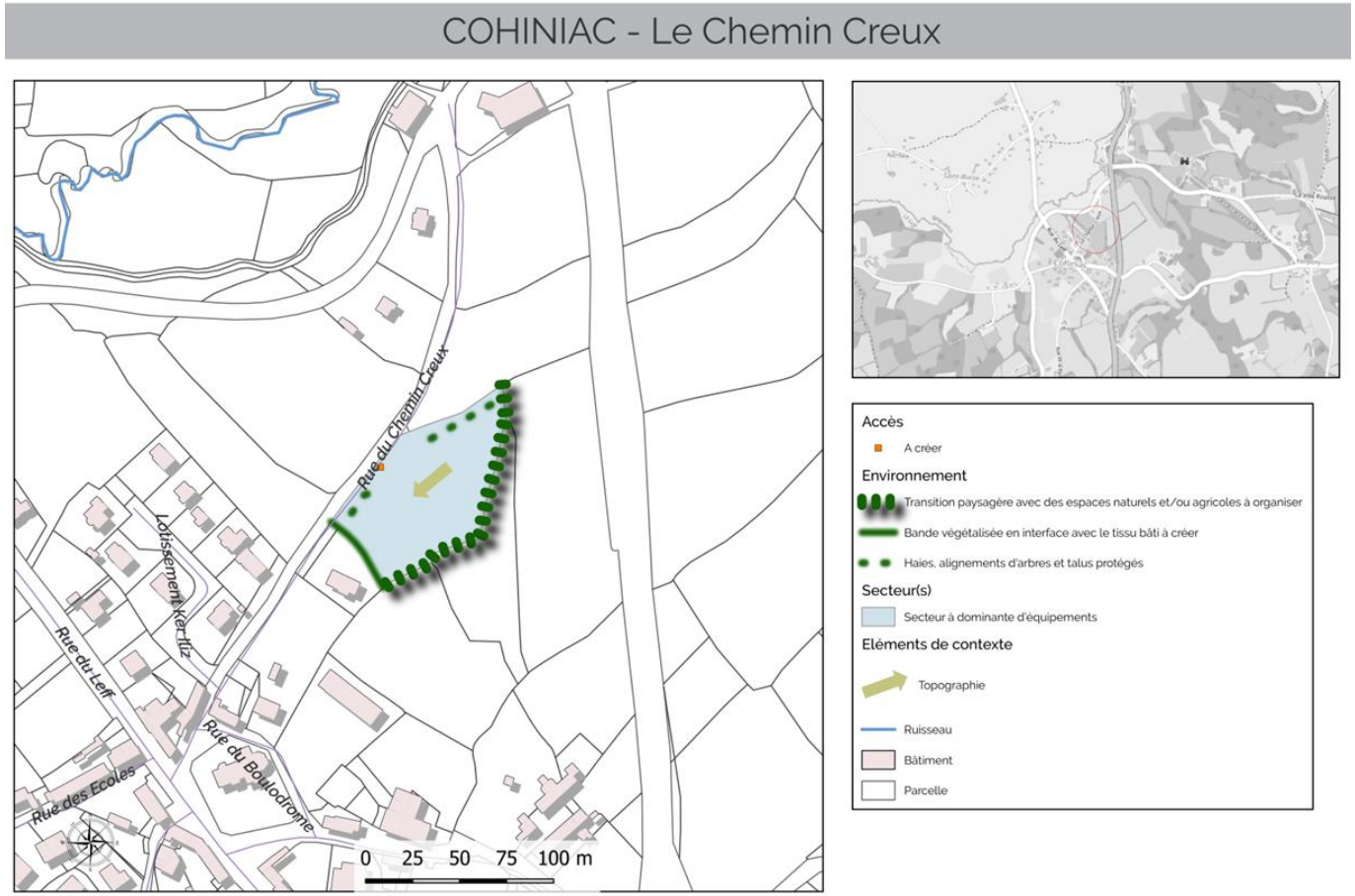
Un impact moyen à limité, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles.

L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées, prise en compte dans le découpage du secteur et l'OAP elle-même, - Une parcelle enclavée dans le tissu urbain, déjà bordée d'activités économiques, d'où un un choix de développement cohérent et moins impactant que d'autres terrains agricoles plus excentrés, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…	

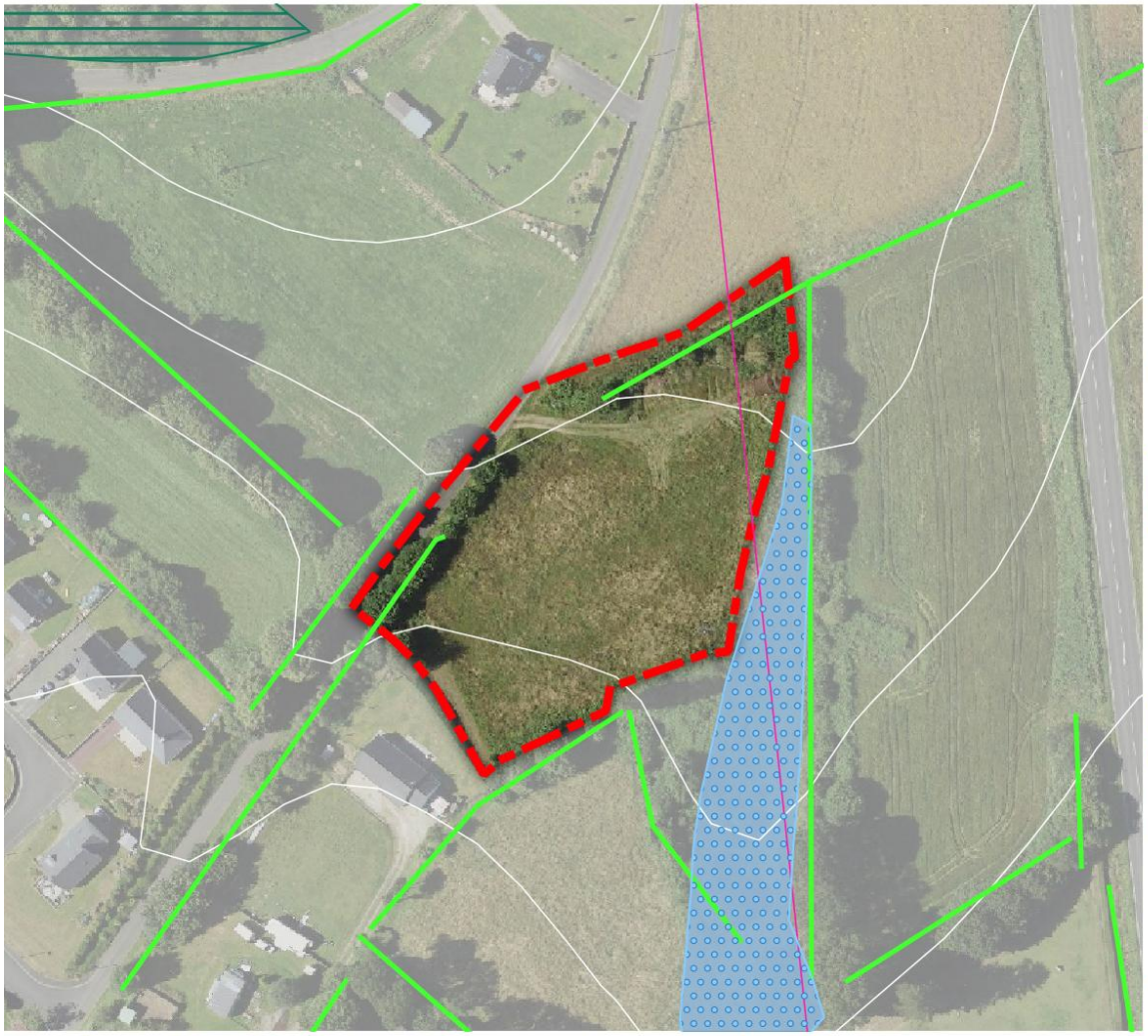
Commune de Cohiniac

Cohiniac – Le chemin creux - OAP équipements
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Cohiniac - Le Chemin Creux



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique plusieurs haies en bordure de l'assiette du projet, reportées sur le schéma de l'OAP. Une zone humide protégée au PLUi-H longe la frange est de la zone du projet. La marge de recul lié à la RD7 impacte la zone du projet sur sa partie nord-est (marge de recul de 75 mètres, dont une quinzaine dans la zone d'OAP). Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir un cimetière. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte et bleue en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain d'une taille conséquente, largement visible depuis la RD7 et le Chemin Creux, - Prendre en compte la marge de recul pour les futurs aménagements depuis la RD7, - La prise en compte de la topographie du site, - Un enjeu d'accessibilité et de sécurisation de l'accès voiture sur le Chemin Creux, rue étroite, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important depuis la RD7 et le Chemin Creux, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle importante en extension du bourg, - Potentielles problématiques de ruissellements sur le bourg situés plus bas. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>**	**Impact faible**

- Préservation de la zone humide située à l'est avec la mise en place d'une zone tampon végétalisée entre la zone du projet et la zone naturelle,
- Constructions situées en retrait de la zone humide afin de limiter le risque de ruissellement et de contamination des eaux,
- La proximité avec les habitations au sud-ouest prise en compte avec la mise en place d'aménagements paysagers pour créer une transition douce,
- Prise en compte de la topographie du site et volonté de limiter les travaux de terrassement (solutions d'aménagement en paliers ou en gradins…),
- Intégration de surfaces perméables (allées piétonnes notamment) lors de l'aménagement pour faciliter l'infiltration des EP,
- Accès au site par le Chemin Creux.

Propositions complémentaires :

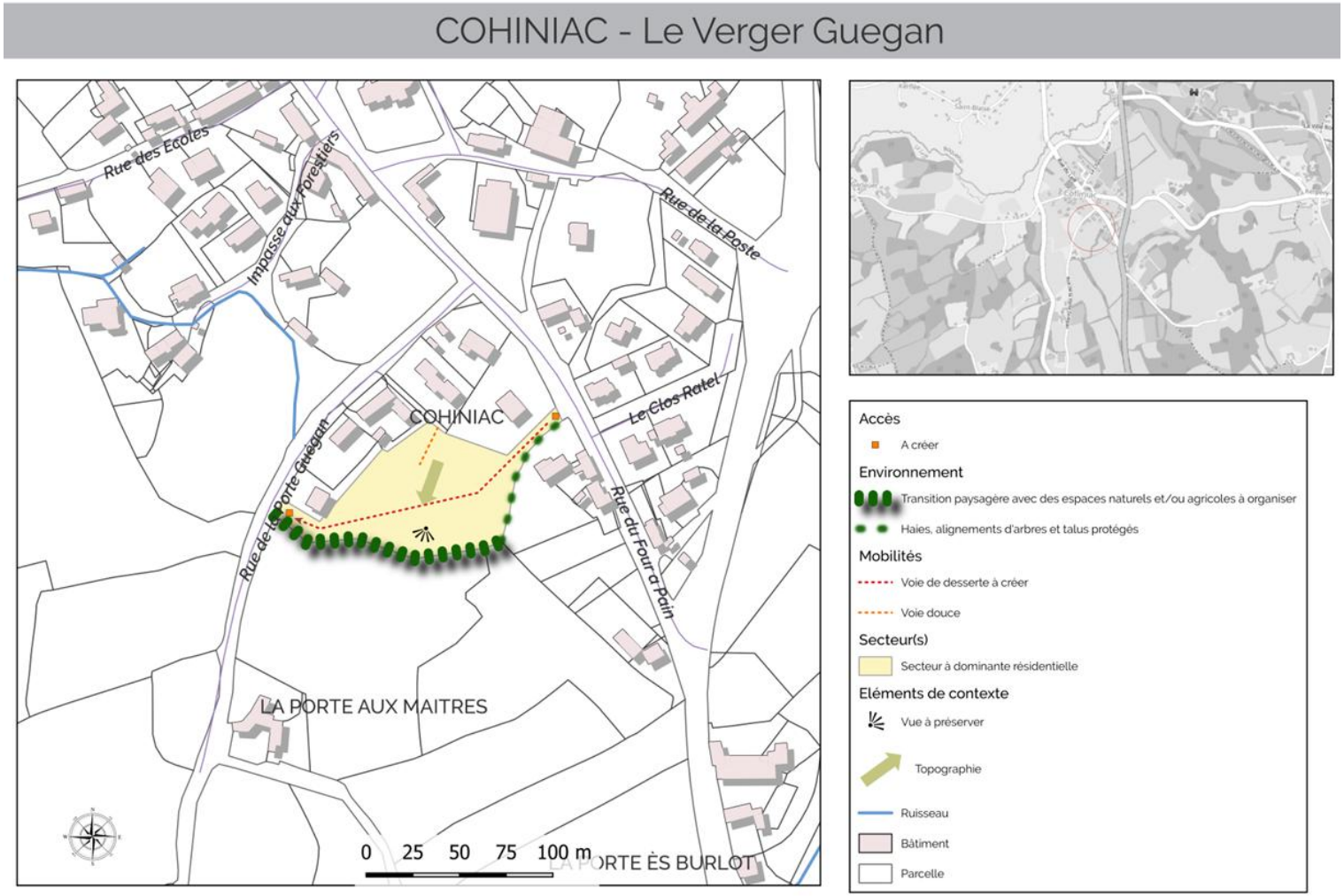
- Sur la biodiversité :
  - Définir le retrait que doivent respecter les futurs aménagements par rapport à la zone humide à l'est du projet,
  - Reporter la présence de la zone humide sur le schéma d'OAP,
- Sur la mobilité :
  - Réfléchir à un cheminement piéton permettant de relier le centre-bourg au futur cimetière.

Conclusion :

Un impact faible qui s'explique au regard des éléments suivants :

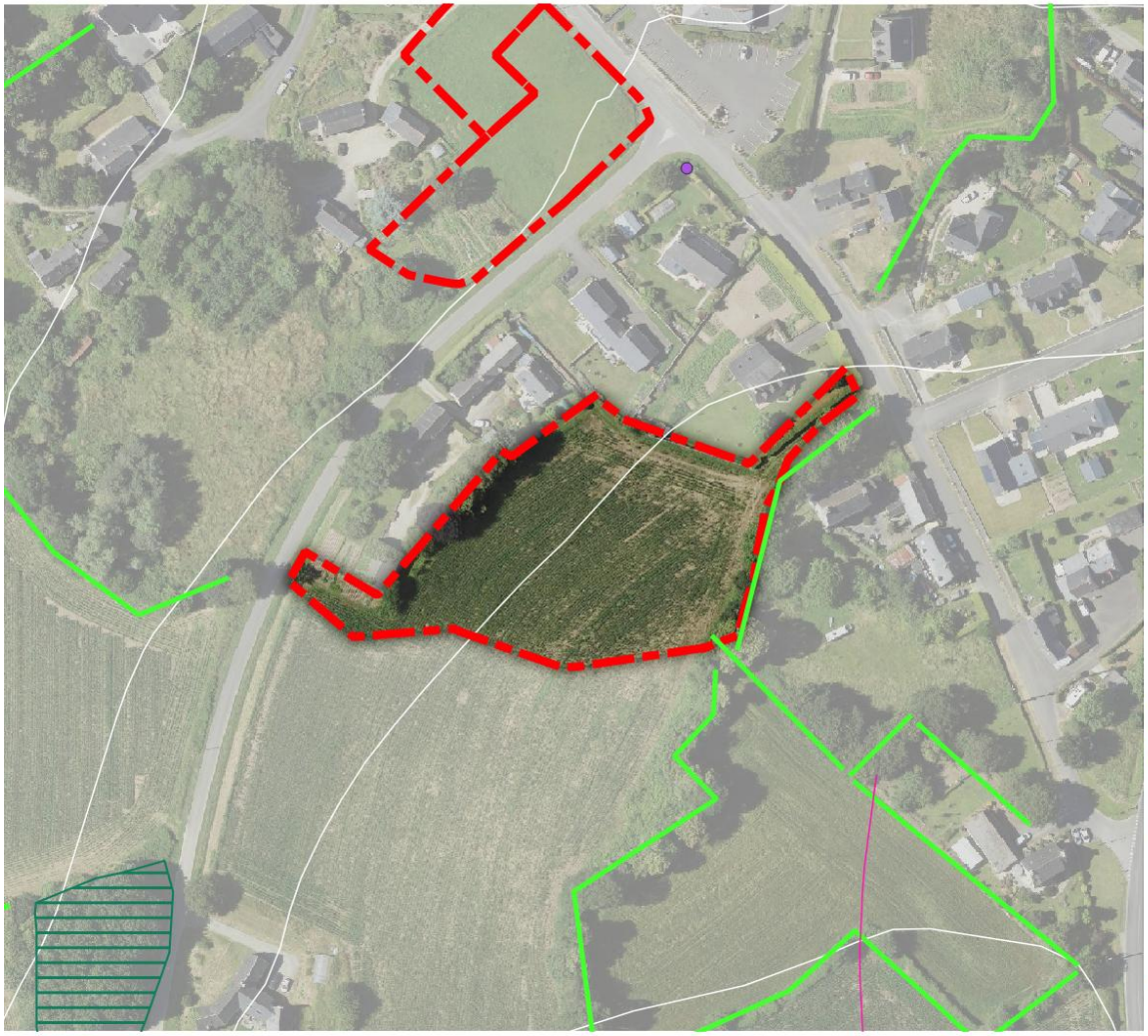
- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une bonne prise en compte de la topographie et des problématiques induites par la gestion des EP,
- Un terrain situé en extension du bourg, mais à proximité du centre et notamment de l'église,
- Une bonne prise en compte de l'enjeu de cohabitation des fonctionnalités à travers la réalisation d'espaces tampons avec la zone d'habitat située au sud-est du projet.

Cohiniac – Le verger Guegan - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Cohiniac - Le Verger Guegan



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

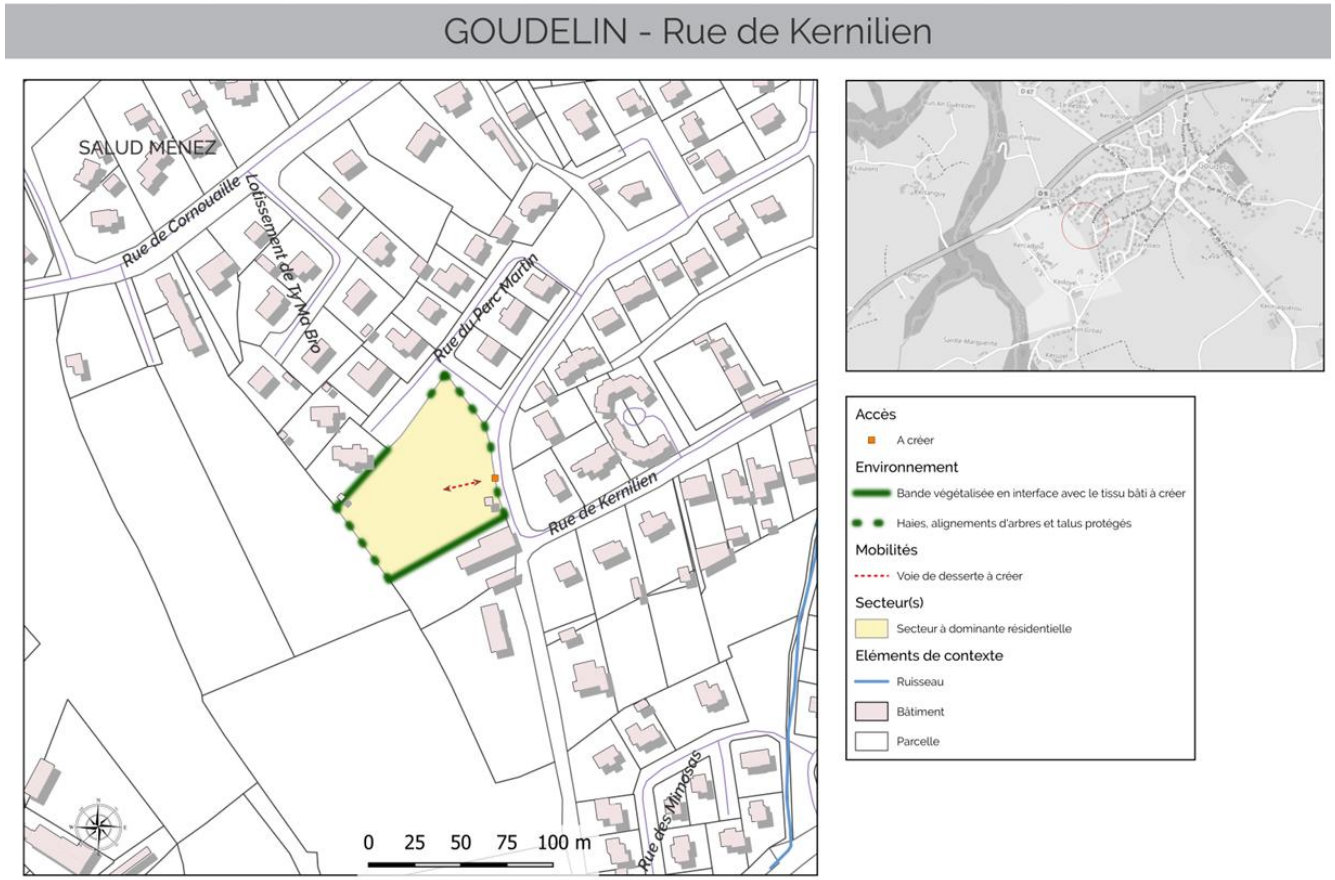
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Est repérée au règlement graphique une haie sur la frange est du projet, reportée également sur le schéma de l'OAP. La quasi-totalité de la parcelle, a l'exception des deux linéaires prévus pour accueillir les accès, est inscrite au RPG 2023 sous l'appellation suivante : prairie temporaire de 5 ans ou moins. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain d'une taille conséquente, visible depuis l'entrée sud du bourg (Rue de la porte Guégan et Rue du Four à Pain), - À la vue de la pente du terrain, veillée à prendre en compte les problématiques de ruissellement pour préserver l'espace agricole situé en bas de pente, - Un enjeu de viabilisation de l'entrée côté Rue du Four à Pain, - Un enjeu de protection des fossés et talus qui bordent la rue de la porte Guégan, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important depuis la Rue de la porte Guégan et Rue du Four à Pain, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle en extension du bourg, entrainant potentiellement des problématiques de ruissellement. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Implantations des maisons respectueuses de la limite avec la zone agricole dans la volonté de créer une « transition visuelle et fonctionnelle »,	**Impact moyen**

- Aménagements paysagers ou orientations de façade envisagés pour assurer une intégration harmonieuse avec les habitations environnantes, - Voirie en sens unique afin de fluidifier la circulation, mais aussi de sécuriser les déplacements des résidents et des usagers, - Cheminements piétons doux à aménager en partie nord pour faciliter les déplacements piétons.	
<u>Propositions complémentaires :</u> - Sur la biodiversité : Ajouter une phrase de type « les alignements végétalisés existants seront préservés(…)», - Sur l'intégration paysagère : o Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour de type pavillonnaire, o Repérer sur le schéma d'OAP les bandes végétalisées à créer, notamment au nord du projet avec les fonds de jardins des résidences déjà existantes, - Sur la mobilité : Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation. **<u>Conclusion :</u>** Un impact moyen qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain constitué de parcelles agricoles fonctionnelles, dont l'imperméabilisation entraîne des problématiques de ruissellement.	

Commune de Goudelin

Goudelin – rue de Kernilien - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Goudelin - Rue de Kernilien

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

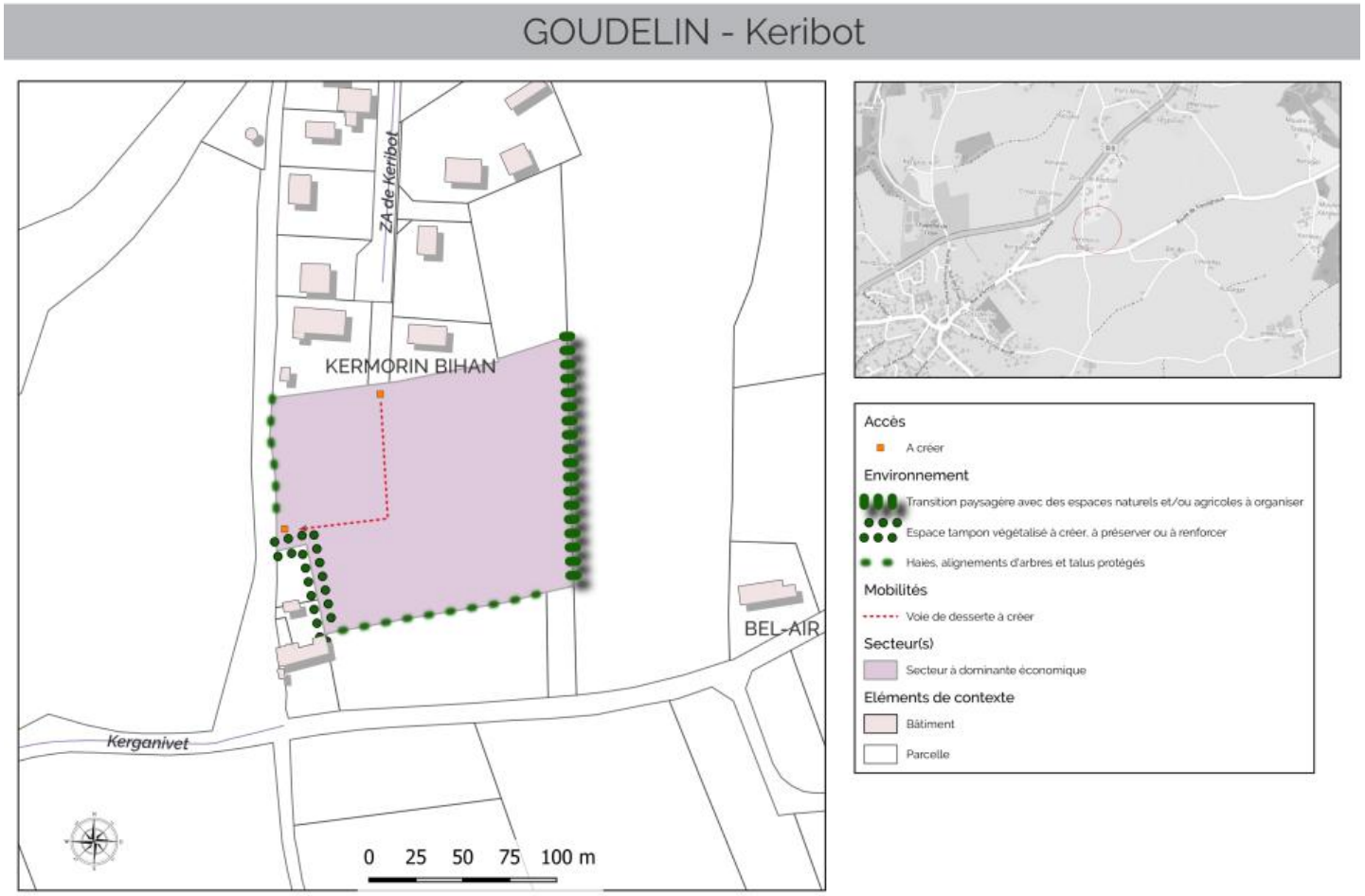
Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique plusieurs haies sur les franges nord, est et ouest du projet, reportées sur le schéma de l'OAP. Au sud de l'assiette du projet on trouve une longère en pierres, caractéristique du patrimoine local. La parcelle du projet contient plusieurs arbres qui ne sont pas notifiés au PLUi-H. La quasi-totalité de la parcelle est inscrite au RPG 2023 sous l'appellation suivante : prairie de 6 ans ou plus à couvert herbacé. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en extension du bourg, - La nécessité de concilier les usages avec les terres agricoles voisines, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle en extension du bourg. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - L'architecture du secteur devra s'intégrer dans l'environnement existant : les matériaux utilisés devront privilégier le bois ou autres matériaux naturels, tout en respectant un style sobre et en harmonie avec l'aspect paysager du site, - Jardin partagé implanté afin de créer du lien social entre les habitants du quartier tout en intégrant un projet favorisant la biodiversité,	**Impact faible**

- Entrées et sorties du secteur sur la rue de Kernilien avec un espace de stationnement en entrée du secteur afin de favoriser le calme intérieur du site, - Constructions énergétiquement performantes seront à privilégier.	
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Localiser le futur jardin partagé, potentiellement en « zone tampon » avec la zone agricole, o Ajouter une phrase de type « les alignements végétalisés existants seront préservés(…)», - Sur la mobilité : Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation. **Conclusion :** Un impact faible qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain constitué de parcelles agricoles fonctionnelles, - Un aménagement pensé pour créer du lien social entre les habitants et intégrer les enjeux de biodiversité.	

Goudelin – rue de Keribot - OAP économie
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Goudelin - Keribot

0 25 50 m

- Secteur d'OAP
- Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H

- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité

- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable

- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels

- Mouvement de terrain

Risques technologiques

- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique plusieurs haies sur les franges sud et ouest du projet, reportées sur le schéma de l'OAP. Au nord du projet se situe la zone d'accueil d'activités économiques de Keribot, tandis qu'au sud-ouest se situent deux habitations. La parcelle est actuellement valorisée par l'agriculture (culture de maïs mentionnée au RPG 2023). Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des activités économiques dans le prolongement de la zone économique implantée au nord de l'assiette du projet. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain situé entre deux parcelles agricoles (ouest, est et sud), et une zone économique déjà en place (nord), - La nécessité de concilier les usages avec les terres agricoles voisines et les deux habitations au sud-ouest, - Laisser une place au végétal dans l'aménagement de cette parcelle, comparativement aux occupations économiques riveraines ; parcelles très imperméabilisées ou les éléments végétaux ne sont pas mis en valeur, - Un enjeu de tracé routier depuis la voie Kermorin Bihan, route étroite non dimensionnée pour accueillir de larges véhicules.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser du fait du retrait du terrain depuis la RD9 et de la présence d'un linéaire arboré faisant une interface importante à l'ouest de la zone, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle en extension du bourg. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>**	**Impact faible**

- Soin particulier apporté à la préservation des alignements d'arbres et d'arbustes » repérés au PLUi-H en vigueur,
- Création d'une haie sur la frange est pour matérialiser la délimitation avec l'activité agricole, et création d'une trame paysagère végétalisée en limite sud-ouest pour marquer la limite de la zone économique avec les deux habitations voisines,
- L'architecture du secteur devra s'intégrer dans l'environnement immédiat : les caractéristiques urbanistiques et architecturales seront soigneusement choisies,
- La volonté d'accueil d'activités compatible avec le voisinage (en avantageant les activités artisanales n'engendrant pas de forte circulation routière),
- Mise en place d'une voie à sens unique avec un accès par l'aménagement routier de la zone existante et une sortie sur la voie Kermorin Bihan,
- Prise en compte de la gestion de l'eau à travers des modes alternatives de gestion des EP (noues, bassins de tamponnement et de rétention ou chaussées drainantes),
- L'encouragement à l'utilisation des toitures des bâtiments industriels pour produire de l'énergie.

Propositions complémentaires :

- Sur la mobilité :
  - Mentionner l'ouverture maximale dans la haie protégée au PLUi-H au niveau de la voie Kermorin Bihan (voie de sortie de la zone),
  - Mentionner si une requalification de la voie Kermorin Bihan est nécessaire à la vue de l'augmentation du trafic entraînée par le projet,
- Sur les énergies renouvelables : mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires.

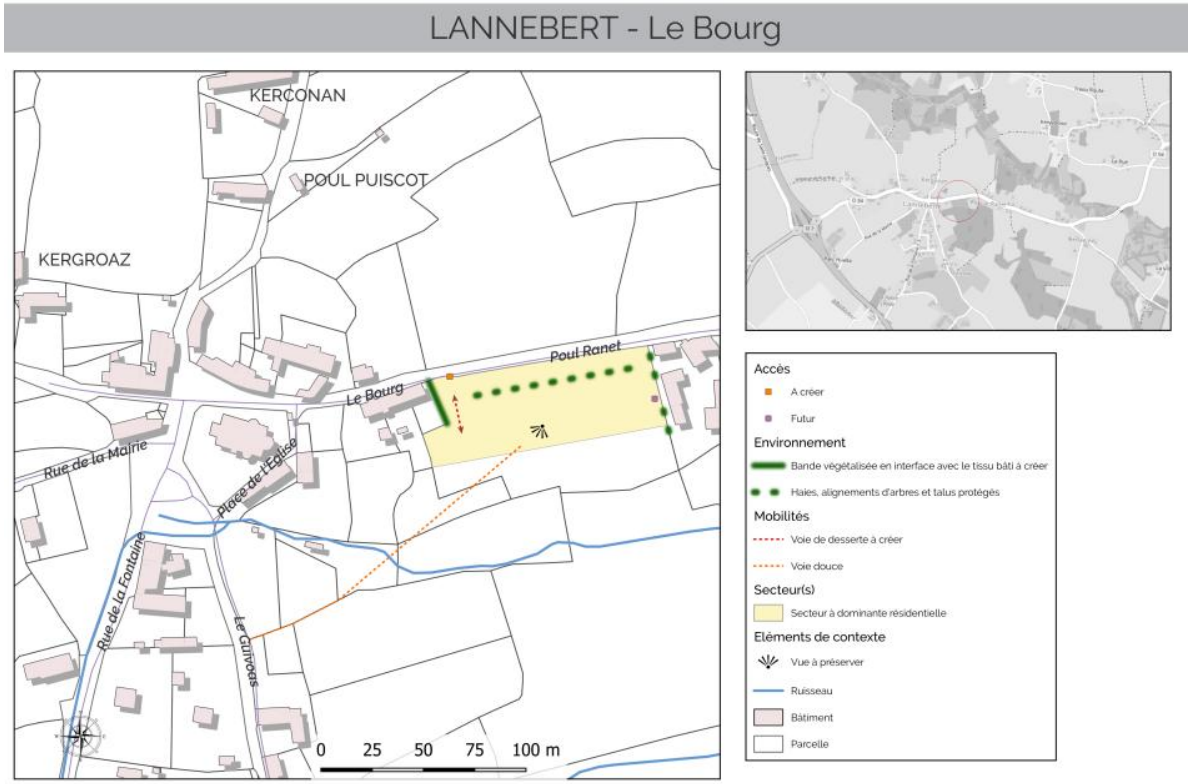
Conclusion :

Un impact faible, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements...

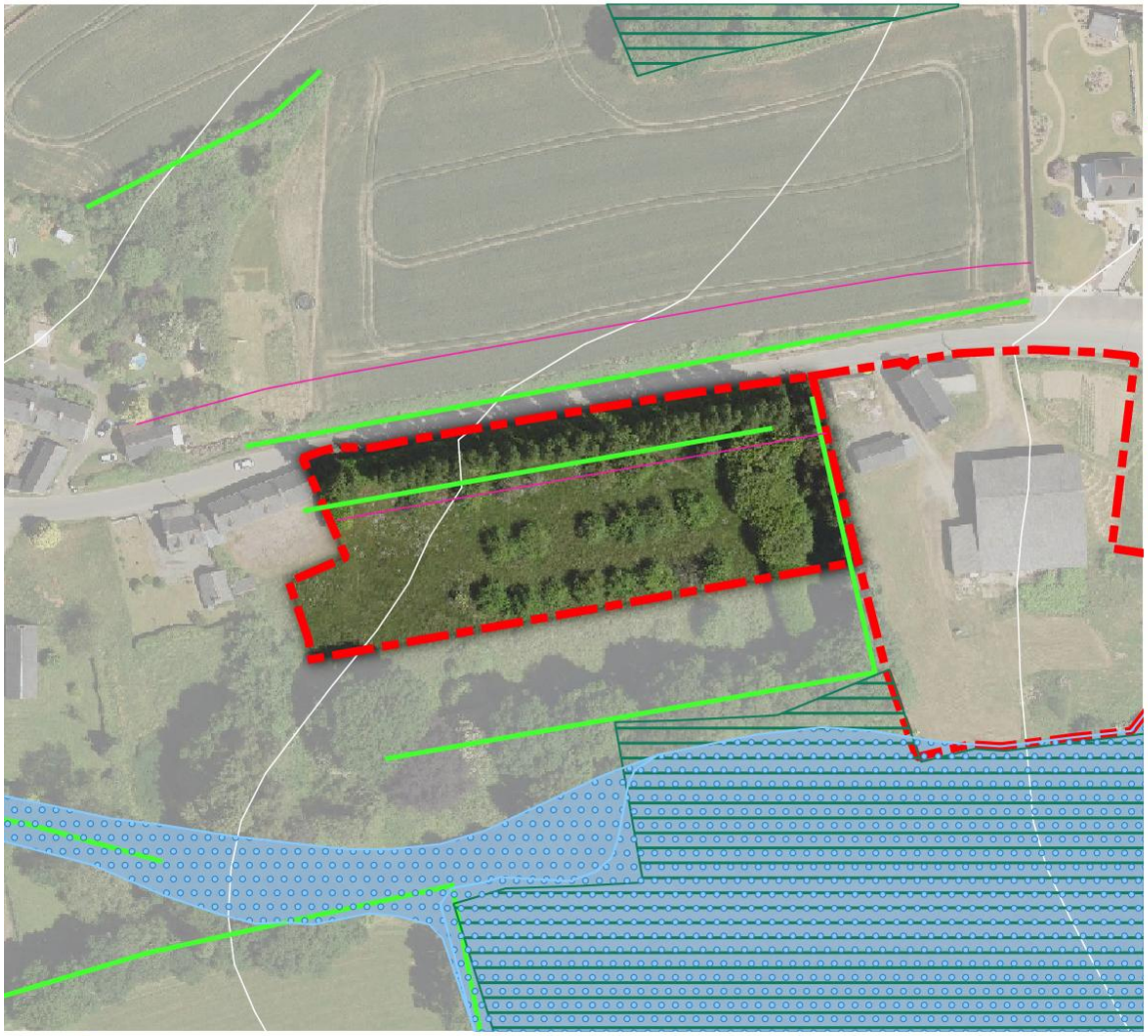
Commune de Lannebert

Lannebert – Le Bourg - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

LANNEBERT - Le Bourg



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

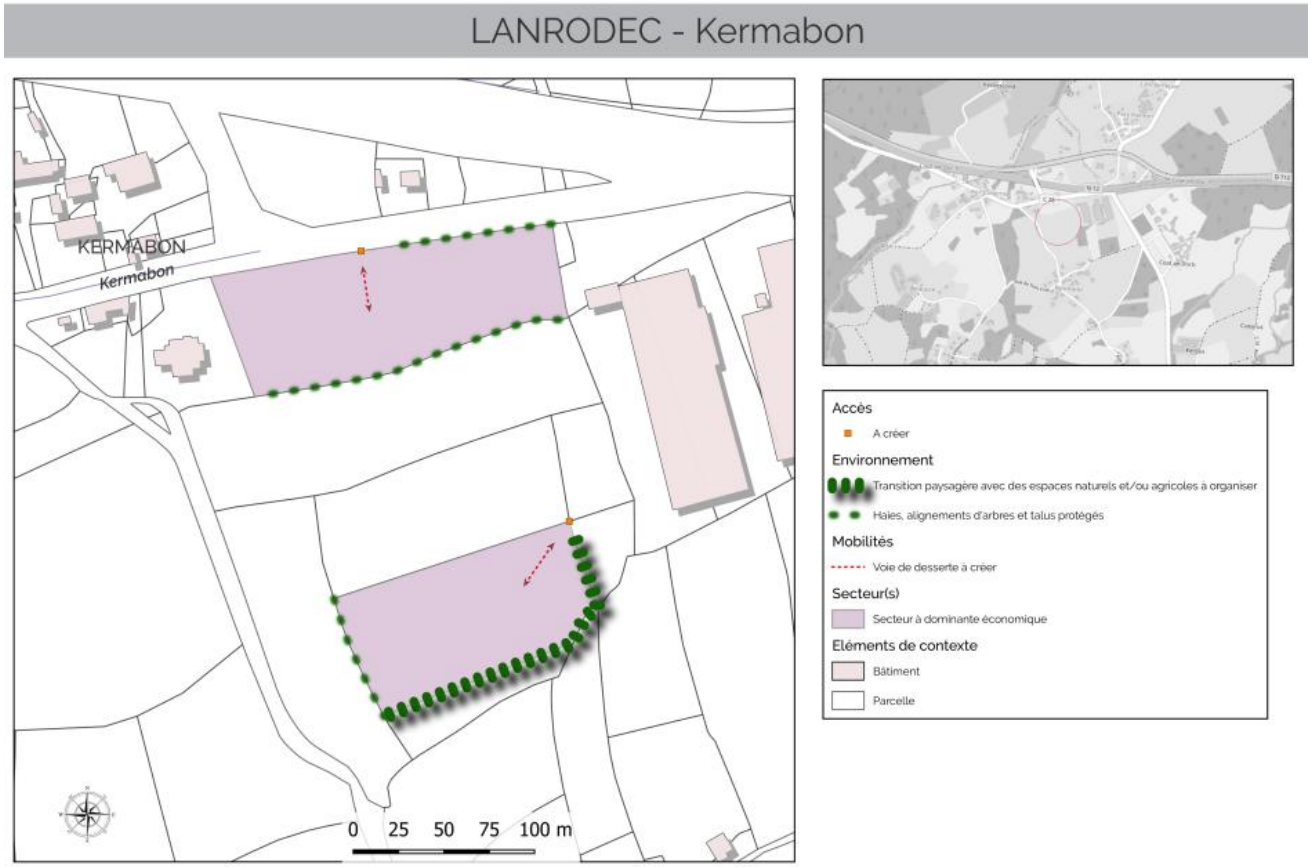
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique une haie traversant la parcelle d'est en ouest ainsi qu'une seconde marquant la limite avec l'OAP voisine sur la frange est. Elles sont toutes deux reportées sur le schéma d'OAP. Au sud du projet se trouve une vaste zone humide protégée au PLUi-H en vigueur, superposée avec un EBC. La parcelle du projet contient plusieurs arbres qui ne sont pas notifiés au PLUi-H. La marge de recul lié à la RD94 impacte la zone du projet sur sa partie nord (marge de recul de 15 mètres, la quasi-totalité dans la zone d'OAP). Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte et bleue (haies, zones humides, EBC…) en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain situé entre deux parcelles bâties et une zone naturelle au sud, - La coordination avec la zone de projet situé à l'est, - Prendre en compte la marge de recul pour les futurs aménagements depuis la RD94, - Un enjeu de sécurisation de l'accès à la future zone d'habitation depuis la RD94.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser du fait de la présence d'un linéaire arboré faisant une interface importante au nord de la zone. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Préservation de la vue « primordiale »,	**Impact faible**

- L'architecture du secteur devra s'inspirer des codes du bâti traditionnel (toitures à deux pans, utilisation de matériaux locaux, ...) afin de garantir une bonne intégration paysagère, - Accès prévus dans le linéaire bocager présent avec une brèche de 10 mètres maximum pour permettre l'entrée sur site, - Coordination avec le projet d'aménagement de la parcelle située à l'est, - Cheminement doux à aménager au sud pour renforcer les mobilités douces au sein du bourg et faciliter l'accès aux espaces naturels.	
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Mentionner dans l'OAP la volonté de conservation pour les haies actuellement repérées au PLUi-H et reportées sur le schéma d'OAP, o Reporter la présence de la zone humide sur le schéma d'OAP, - Sur la mobilité : o Point de vigilance sur l'aménagement du cheminement doux afin d'assurer la bonne prise en compte de la zone humide dans laquelle il s'insère afin d'en limiter les nuisances, o Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation, notamment en prenant en compte le futur bouclage avec la zone d'OAP à l'est, o Prendre en compte la marge de recul afin de consolider la protection du linéaire végétal qui sépare l'assiette du projet de la rue Paul Ranet. **Conclusion :** Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements...	

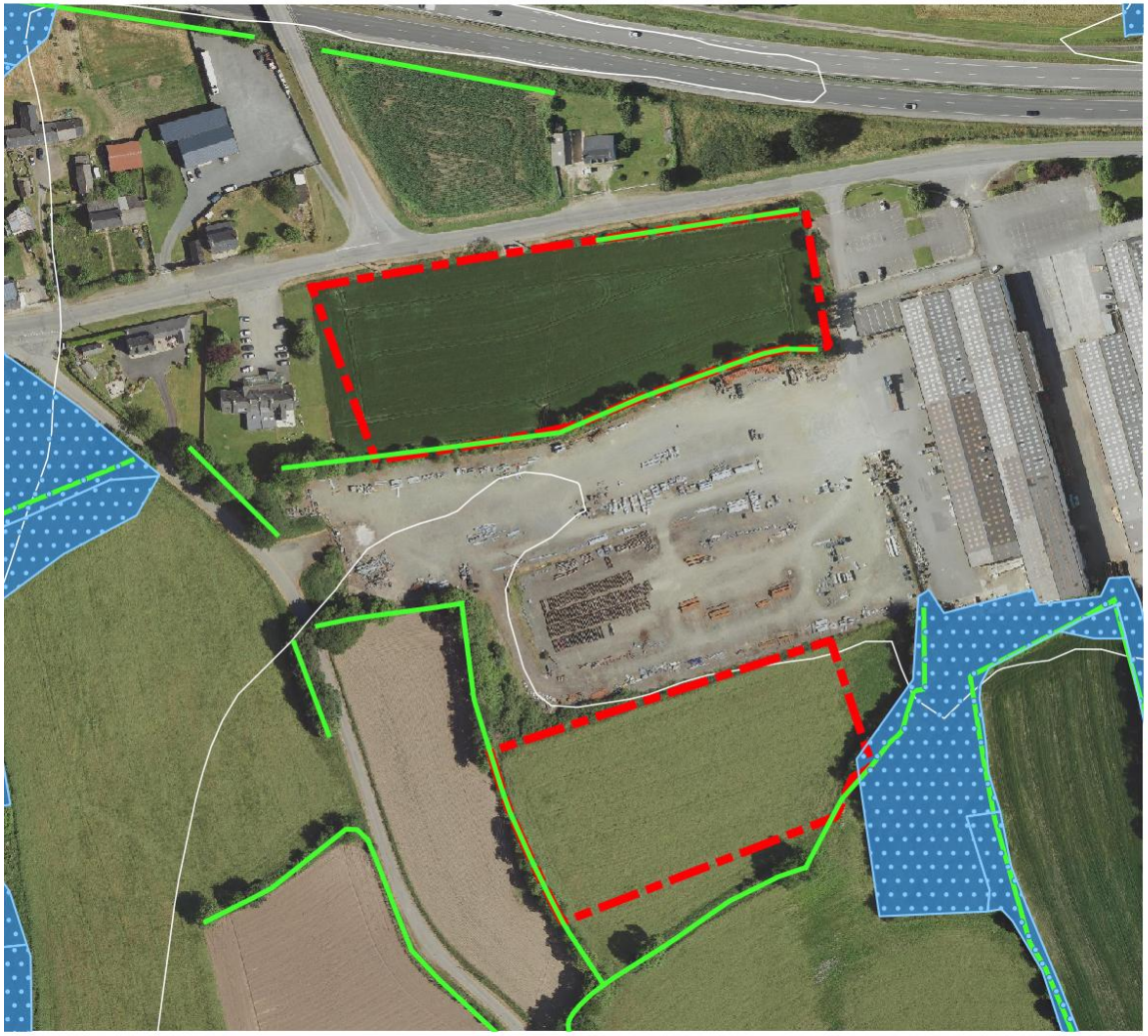
Commune de Lanrodec

Lanrodec - Kermabon - OAP économie
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Lanrodec - Kermabon



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

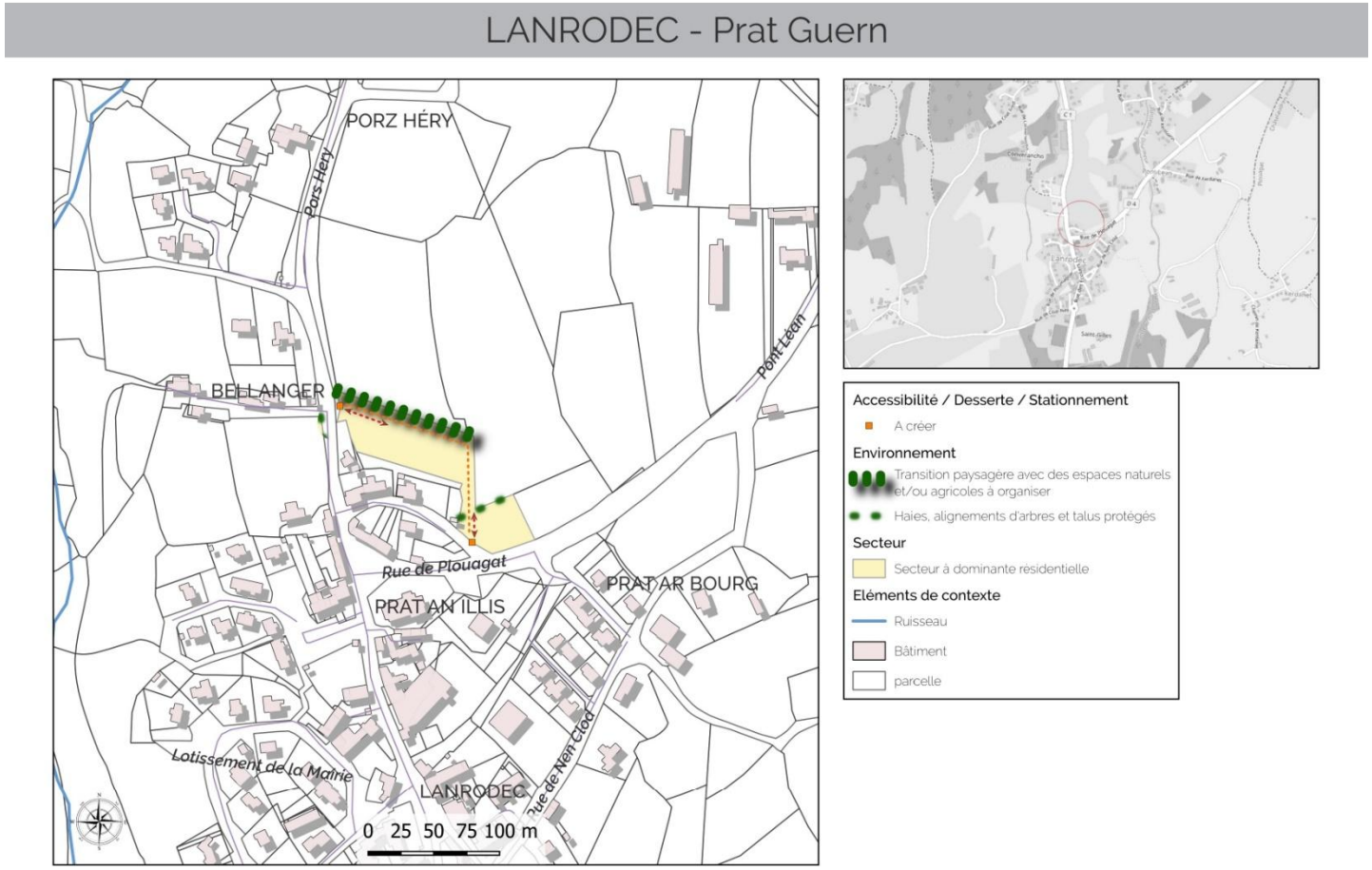
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique plusieurs haies sur les deux parcelles. Sur la parcelle la plus au nord celles-ci se trouvent en frange sud et sur une partie de la frange nord, Sur la seconde parcelle, les haies repérées sont sur la frange ouest ainsi que sur la bordure sud-est. L'ensemble de ces haies est reporté sur le schéma d'OAP. Au sud du projet se trouve une zone humide protégée au PLUi-H en vigueur. La parcelle sud du projet contient une petite surface de cette zone humide sur sa bordure sud-est. Les deux parcelles sont valorisées par l'agriculture (la parcelle la plus au nord est inscrite au RPG 2023 sous l'intitulé « blé tendre d'hiver » et la seconde sous l'intitulé « orge d'hiver »). Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des activités économiques. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte et bleue (haies, zones humides, …) en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, notamment sur le terrain le plus au nord qui borde la voie Kermabon, - Laisser une plus grande place au végétal dans l'aménagement de cette parcelle, comparativement aux occupations riveraines qui occupent des parcelles très imperméabilisées, - La transition et la gestion des usages avec l'espace agricole au sud (inscrit au RPG en orge d'hiver), - Un enjeu de sécurisation de l'accès depuis la voie de Kermabon pour le terrain au nord, et un enjeu de bouclage de l'accès pour le terrain du sud.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***

Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles : - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important, particulièrement le long de la voie Kermabon, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle. **Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :** - Maintien des alignements d'arbres et de haies existants, permettant une séparation végétale visuelle entre l'extension de la zone d'activité et les parcelles agricoles ainsi qu'avec la zone d'entreposage de l'entreprise, - Maintien des haies et talus existants dans la mesure du possible, - Création d'une trame végétalisée au sud et à l'est pour marquer la délimitation entre les parcelles agricoles et la zone d'activité (parcelle sud), - L'architecture du secteur devra respecter les caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'environnement afin de garantir une bonne intégration paysagère avec l'environnement immédiat, - Accès à la zone par une voie à double sens longeant la parcelle de l'entreprise Rousseau, - Préférence pour des espaces de stationnement perméables et mutualisés, - Prise en compte de la gestion de l'eau à travers des modes alternatives de gestion des EP (noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes), - L'encouragement à l'utilisation des toitures des bâtiments industriels pour produire de l'énergie.	**Impact moyen**

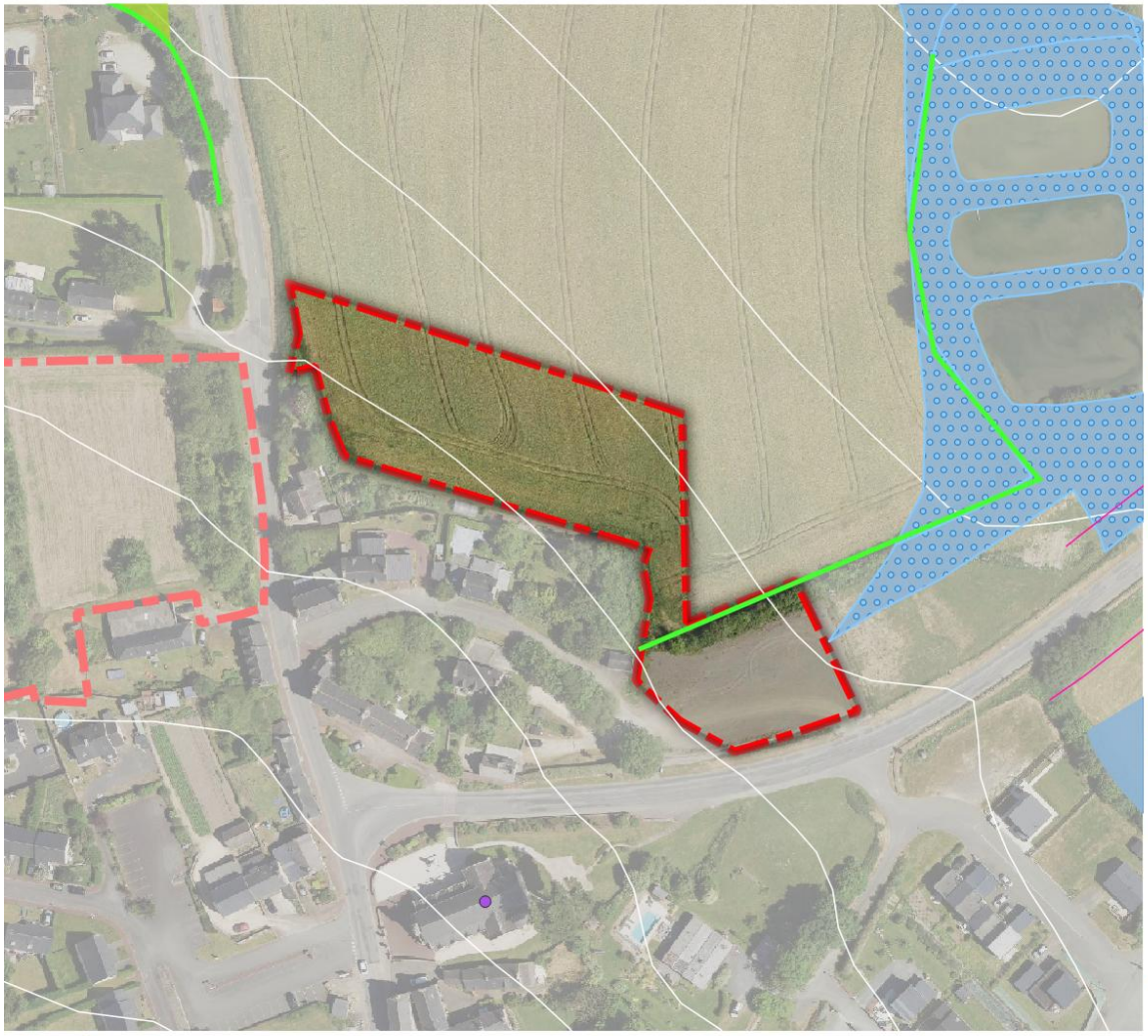
Propositions complémentaires :
 	
- Sur la biodiversité :
  o Encourager la végétalisation intra parcelle afin de créer un cadre agréable,
  o Reporter la présence de la zone humide sur le schéma d'OAP,
- Sur la mobilité : Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation, notamment au niveau de l'accès de la parcelle la plus au sud (voie d'accès traversant une zone humide).
 	
Conclusion :
 	
Un impact moyen à limité, à relativiser au regard des éléments suivants :
 	
- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements…	

Lanrodec – Prat Guern - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Lanrodec - Prat Guern



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente des sensibilités environnementales de par la présence à l'est du projet se trouve une vaste zone humide (ancienne lagune) protégée au PLUi-H en vigueur. Est repérée au règlement graphique une haie traversant la parcelle d'est en ouest sur sa partie sud. Elle est reportée sur le schéma d'OAP. Une grande partie du terrain du projet est inscrite au RPG 2023 (culture de blé tendre d'hiver). Le site se situe dans une pente douce en direction du nord-est. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte et bleue (haies, zones humides, ...) en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en extension de bourg, situé entre une parcelle bâtie et une parcelle agricole au nord, - La prise en compte de la topographie du site dans la gestion des EP, - Un enjeu de sécurisation de l'accès à la future zone d'habitation depuis la voie Pors Hery, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important notamment le long de la voie Pors Héry, - Artificialisation-imperméabilisation d'une terre agricole fonctionnelle, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>**	**Impact moyen**

- Création d'une transition paysagère avec l'espace agricole en bordure nord à travers la constitution d'une haie bocagère, « élément paysager et écologique clé », complétée par une bande de recul entre la haie nouvellement plantée et les constructions futures,
- Création d'un cheminement doux le long de la haie bocagère plantée afin de valoriser les espaces naturels adjacents,
- Accès prévus dans le linéaire bocager présent avec une brèche de 10 mètres maximum pour permettre l'entrée sur site,
- Limitation de l'imperméabilisation du site au maximum (voiries, cheminements et espaces communs intégreront des solutions perméables).

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Mentionner dans l'OAP la volonté de conservation pour les haies actuellement repérées au PLUi-H et reportées sur le schéma d'OAP,
  - Préciser la distance de la bande de recul entre la haie sur la frange nord et les constructions futures,
  - Reporter la présence de la zone humide sur le schéma d'OAP,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour,
- Sur la gestion des eaux pluviales :
  - Mentionner de quelle manière seront traitées les eaux pluviales et l'infiltration à la parcelle, d'autant plus que l'imperméabilisation de cette zone pourrait entraîner des ruissellements importants sur la parcelle agricole située au nord, en considérant l'enjeu d'une gestion paysagère des EP qui répond aussi aux objectifs d'intégration paysagère, de biodiversité ordinaire, ...
- Sur la mobilité :
  - Point de vigilance sur l'aménagement du cheminement doux : il ne lie pas deux centralités, pertinence de sa position voisine à la voie de desserte ? pour quel usage ? à destination de ?
  - Penser un cheminement doux pour permettre de lier la future zone d'habitation au centre-bourg.

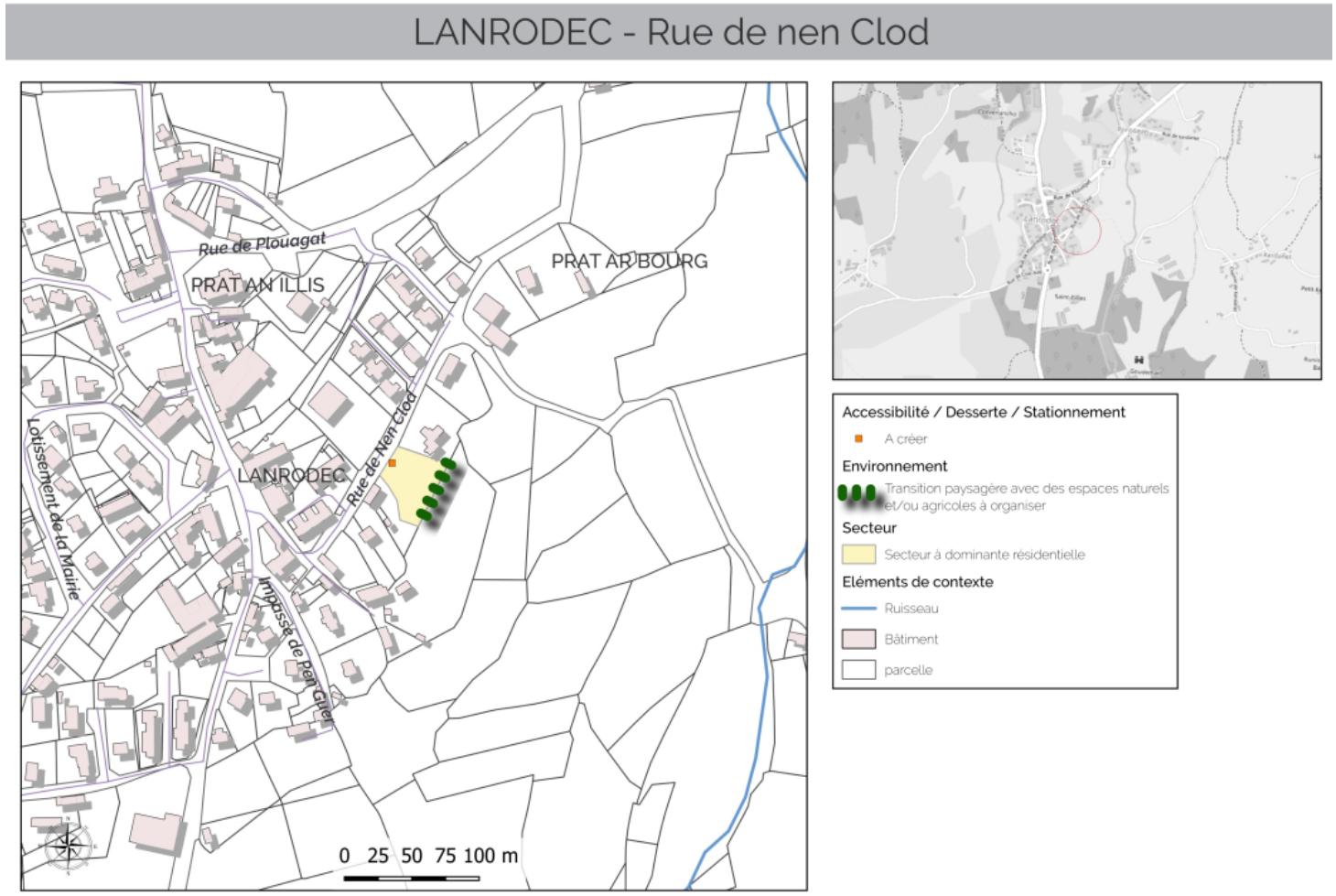
Conclusion :

Un impact moyen à limité, à relativiser au regard des éléments suivants :

- La dimension écologique apportée au site par la présence de l'ancienne lagune,

- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements, de limitation de l'imperméabilisation…	

Lanrodec – Rue de Nen Clod - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Lanrodec - Rue de nen Clod

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. On peut relever cependant la présence d'une vaste zone humide à l'est de son assiette. Le site se situe le long de la rue de Nen Clod, en prolongation du bourg vers l'est. Il est bordé à l'ouest par des terres agricoles, au sud par des terres naturelles et sur les autres franges par du tissu bâti. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - La prise en compte de la présence de la zone humide voisine, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain enclavé entre du tissu bâti, naturelle et agricole, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important principalement le long de la rue de Nen Clod, - Artificialisation-imperméabilisation d'une terre naturelle, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Traitement paysager soigné des limites avec la zone naturelle afin d'assurer une transition douce entre les deux espaces, - Soin particulier apporté à l'intégration paysagère des futures constructions en termes de forme, d'échelle et d'architecture, et particulièrement à la qualité des façades visibles depuis l'espace public.	**Impact faible**

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Mentionner dans l'OAP la volonté de conserver les éléments végétaux aujourd'hui présents sur le site,
  - Mettre en place des bandes végétalisées sur les franges est et ouest de l'assiette du projet afin d'assurer la transition avec les espaces résidentiels voisins,
  - Reporter la présence de la zone humide sur le schéma d'OAP,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour,
- Sur la mobilité :
  - Penser un cheminement doux pour permettre de lier la future zone d'habitation au centre-bourg.

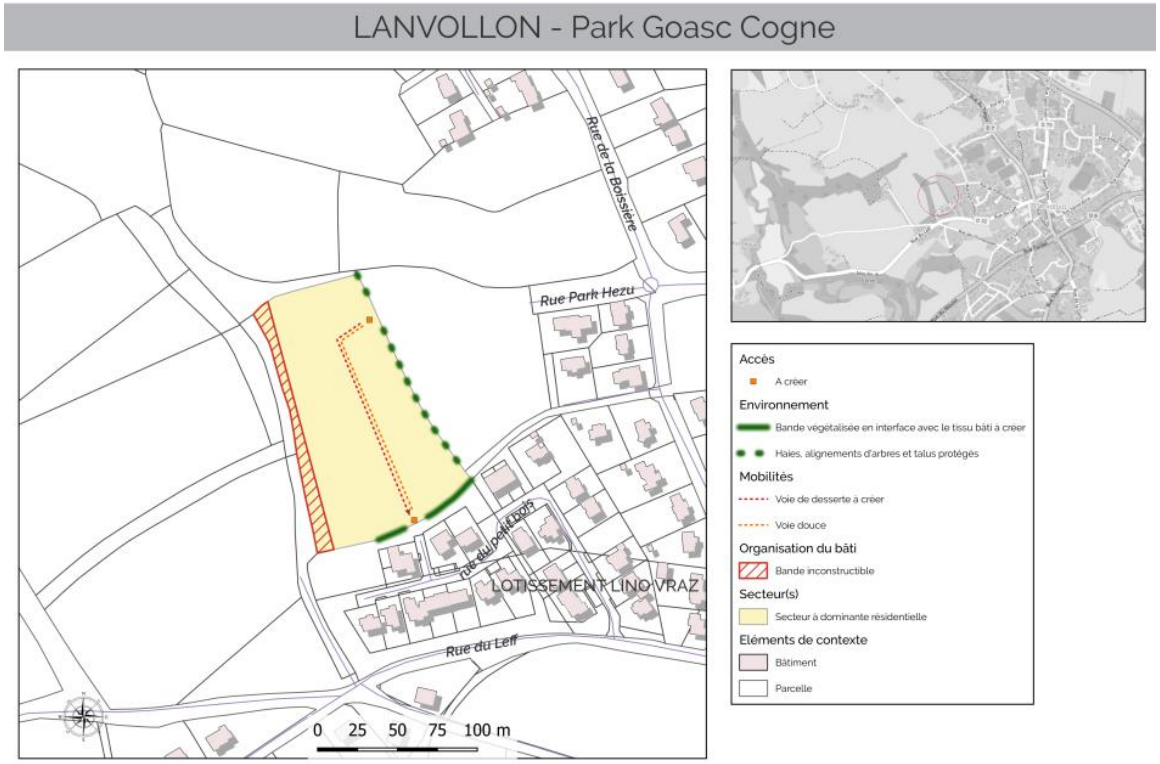
Conclusion :

Un impact faible à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants :

- Pas d'artificialisation d'un terrain à fort enjeux écologiques,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration paysagère.

Commune de Lanvollon

Lanvollon – Park Goasc Cogne - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Lanvollon - Park Goasc Cogne

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente des sensibilités environnementales de par sa position au sud d'une zone humide repérée lors des inventaires (sur les critères végétation et pédologique) et à l'est d'un espace boisé classé. Sont également repérées au règlement graphique plusieurs haies sur les franges est, ouest et nord de l'assiette du projet. La haie sur la frange est repérée sur le schéma de l'OAP. L'ensemble du terrain est inscrit au RPG 2023 (colza d'hiver). Un cheminement piéton est présent qui lie aujourd'hui la RD32 à la rue Park Huellan en passant derrière le lotissement déjà existant. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte et bleue (haies, zones humides, espace boisé classé ...) en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en extension de bourg, situé entre des parcelles agricole et naturelle et une zone urbanisée à l'est et au sud, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, mais des possibles nuisances sur les zones naturelles voisines, - Un impact paysager relativement limité, - Artificialisation-imperméabilisation d'une terre agricole fonctionnelle, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Attention particulière portée à la préservation et au renforcement de la trame bocagère ainsi qu'aux talus présents,	**Impact moyen**

- Mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres à l'ouest de la parcelle,
- L'architecture du secteur devra conserver la même typologie que celle du lotissement existant,
- Création d'un îlot paysager central dédié à un espace de rencontre intergénérationnel,
- Création d'un cheminement doux le long de la future voie de desserte à créer.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Mentionner dans l'OAP la volonté de conservation pour les haies actuellement repérées au PLUi-H notamment celles en bordure nord et ouest,
  - Reporter la présence de la zone humide sur le schéma d'OAP,
- Sur la mobilité :
  - Mentionner l'existence du cheminement doux existant aujourd'hui et l'inclure dans le plan de mobilités douces du terrain du projet,
  - Préciser si la voirie traversante du projet sera en sens unique avec une entrée au nord et une sortie au sud,
  - Sur l'accès situé sur la frange est du projet, donnant sur l'ilot paysager central, penser une frange végétale entre la voirie et l'espace central.

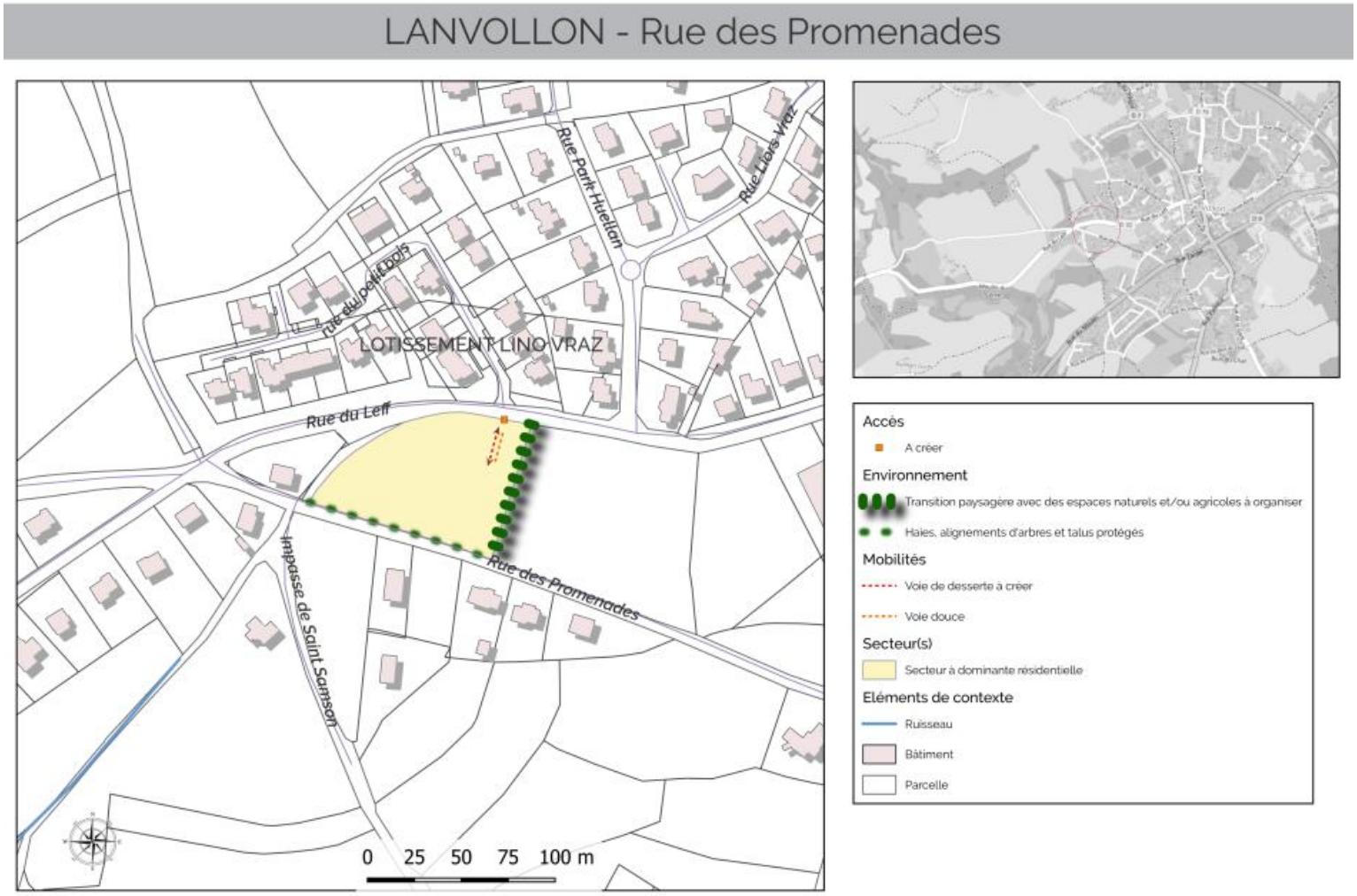
Conclusion :

Un impact limité à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques connues à proximité du terrain de l'OAP,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements, ...

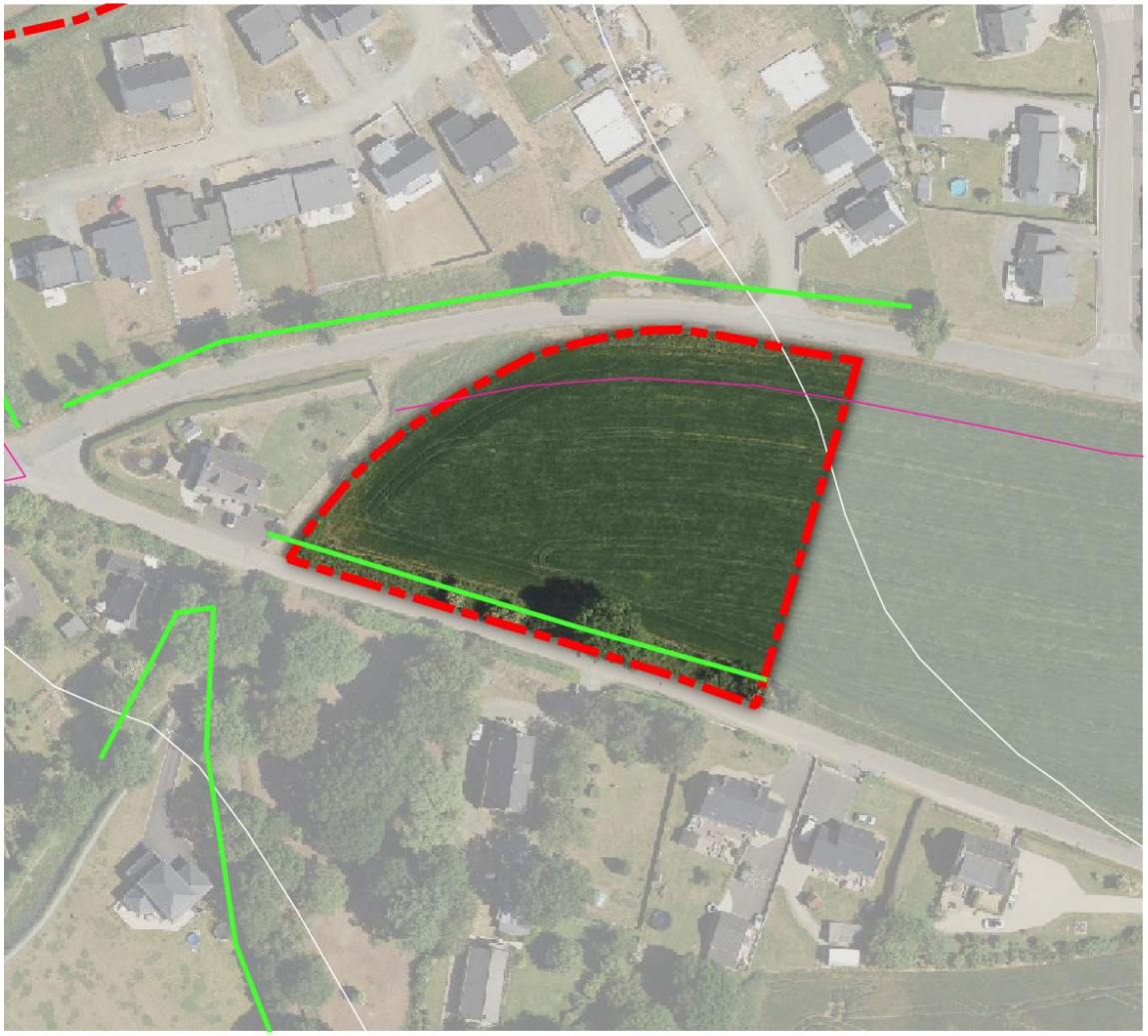
Lanvollon – Rue des Promenades - OAP habitat

Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Lanvollon - Rue des Promenades



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Est repérée au règlement graphique une haie sur la frange sud du projet, également illustrée sur le schéma d'aménagement de l'OAP. L'ensemble du terrain est inscrit au RPG 2023 (culture de chou). Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte (haies) en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain compris entre les routes du Leff et la rue des Promenades, - Une attention particulière au niveau des interfaces entre le projet et l'espace agricole à l'est ainsi que l'habitation à l'ouest, - La présence de la marge de recul de la rue du Leff, impactant les futurs aménagements, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager relativement important de par le manque de franges végétales sur les bordures de l'assiette du projet aujourd'hui, - Artificialisation-imperméabilisation d'une terre agricole fonctionnelle, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Assurer une cohérence avec le bâti pavillonnaire existant en intégrant des typologies variées tout en maintenant une densité adaptée à l'environnement, - Accès prévu depuis la rue du Leff.	**Impact faible**

Propositions complémentaires :

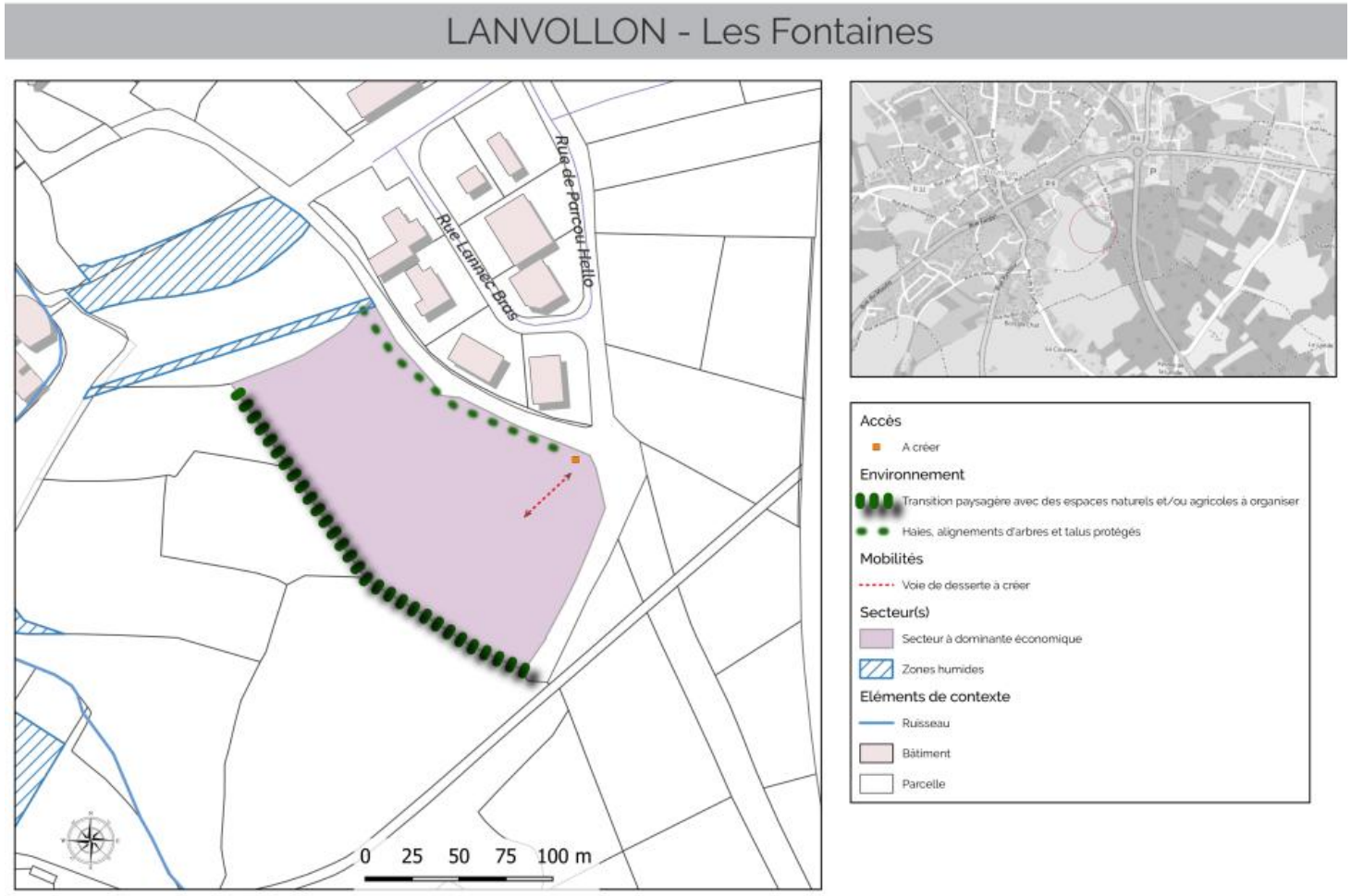
- Sur la biodiversité :
  - Mentionner dans l'OAP la volonté de conservation pour la haie actuellement repérée au PLUi-H en bordure sud,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Ajouter une bande végétalisée sur la frange nord du secteur pour assurer une bonne intégration paysagère avec la rue du Leff,
  - Ajouter une bande végétalisée sur la frange est du secteur pour marquer l'interface avec l'espace agricole,
- Sur la mobilité :
  - Réfléchir à des connexions favorables aux mobilités douces afin de relier le centre-bourg de manière sécurisée.

Conclusion :

Un impact moyen à fort, à relativiser au regard des éléments suivants :

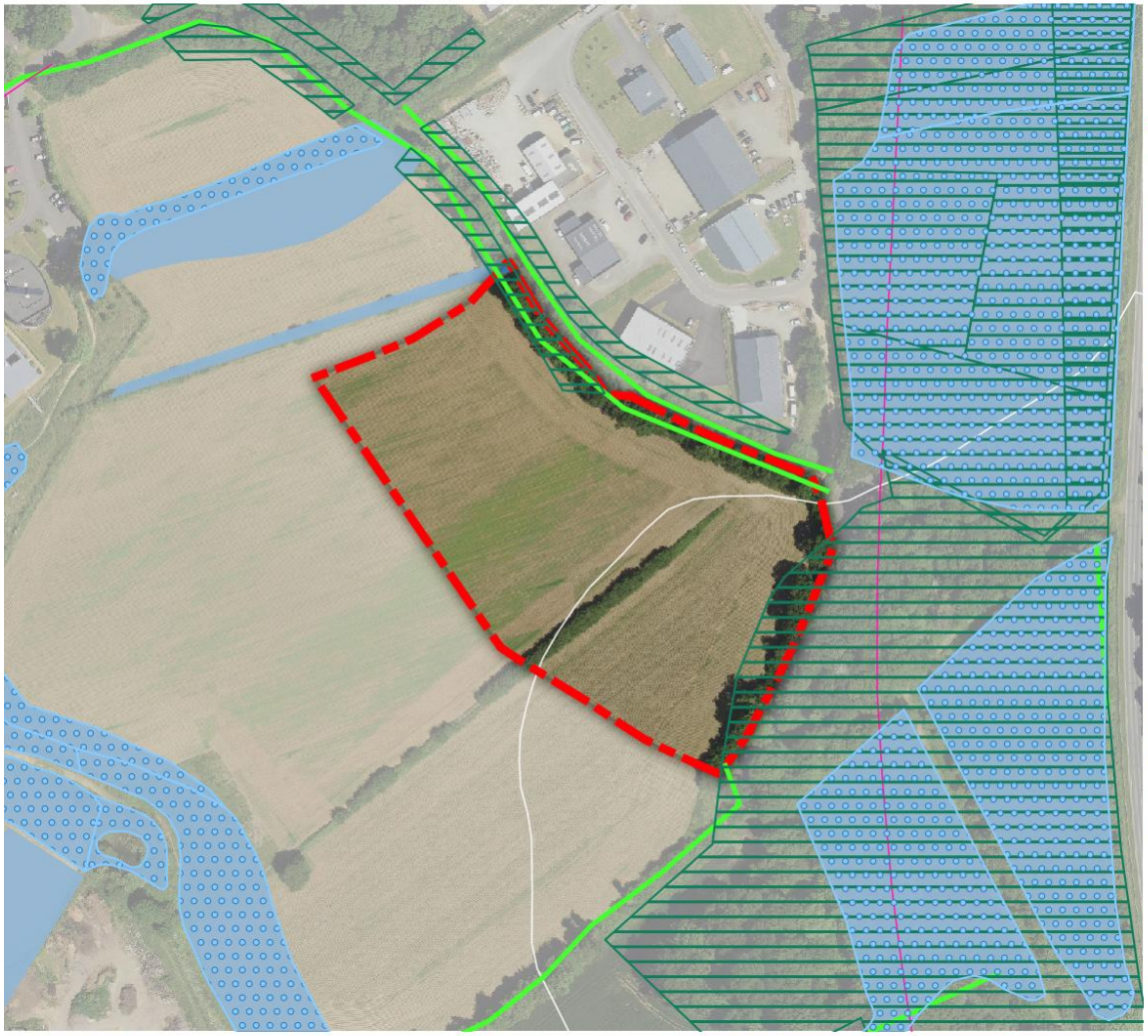
- Des sensibilités écologiques limitées sur le terrain de l'OAP.

Lanvollon – Les Fontaines - OAP économie
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Lanvollon - Les Fontaines



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

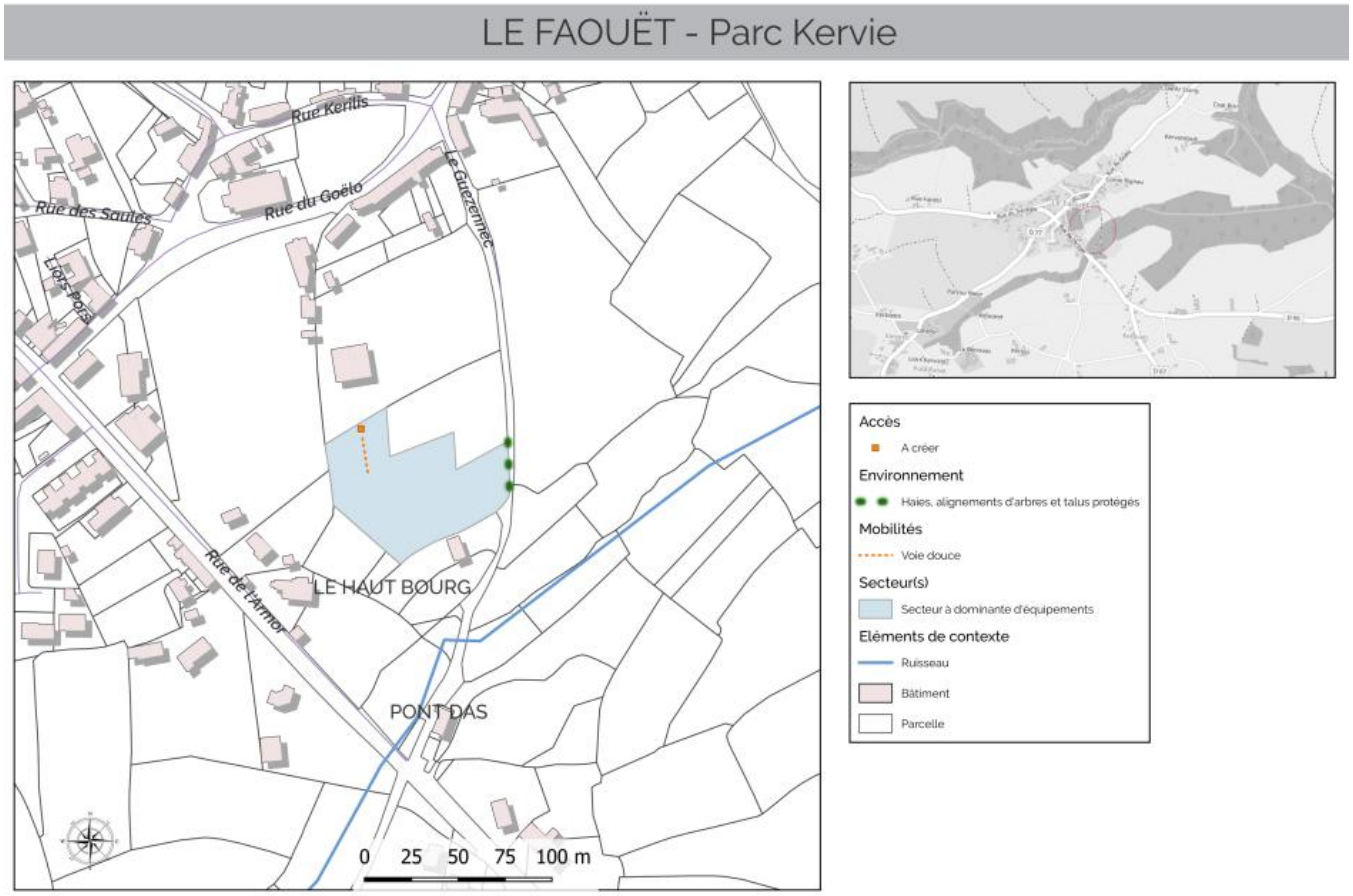
Enjeux et Objectifs	
Le site présente des sensibilités environnementales de par sa position à l'ouest d'une zone à forts enjeux environnementaux (espace boisé classé et zones humides, tous deux repérés au PLUi-H). Est également repérée au règlement graphique une haie sur la frange nord de l'assiette du projet. D'autres zones humides sont repérées à l'ouest de la zone du projet pour les critères de végétation et de sol. La haie sur la frange nord-est repérée sur le schéma de l'OAP, tout comme les zones humides à l'ouest du projet, pas toutes protégées au PLUi-H. Au nord du projet se situe la zone d'accueil d'activités économiques des Fontaines. La parcelle est actuellement valorisée par l'agriculture. Elle se situe à l'interface de deux parcelles, toutes deux inscrites au RPG2023 (« blé tendre d'hiver » et « pois et haricots secs »). Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des activités économiques dans le prolongement de la zone économique implantée au nord. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte et bleue en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain situé entre une parcelle agricole (à l'ouest), une zone naturelle (à l'est) et une zone économique déjà en place (nord), - La nécessité de concilier les usages avec les terres agricoles voisines, - Laisser une place au végétal dans l'aménagement de cette parcelle, comparativement aux occupations économiques riveraines ; parcelles très imperméabilisées ou les éléments végétaux ne sont pas mis en valeur, - Un enjeu de dimensionnement de l'accès, le chemin de Parcou Hello n'étant pas asphalté jusqu'au futur accès prévu pour le projet.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***

<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Potentielle destruction d'une partie des espaces boisés classés située sur l'assiette du projet, - Potentielles incidences sur les zones humides situées autour du projet, - Un impact paysager à relativiser du fait du retrait du terrain depuis la RD6 et la RD9, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle en extension du bourg. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Maintien de l'alignement d'arbres en frange nord du site « afin de maintenir une composante végétale dans la zone d'activité », - Création d'une haie à l'interface entre la parcelle agricole et l'extension de la zone d'activité, - Architecture du secteur respectueuse des caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'environnement afin de garantir une intégration harmonieuse avec le bâti à proximité, - Accès à aménager à travers l'alignement d'arbres présent sur la frange nord pour permettre la création d'un sens unique de circulation, - Volonté d'éviter la création d'aires de retournement, - La volonté d'accueil d'activités industrielles à faible circulation routière, - Préférence pour des espaces de stationnements perméables et mutualisés, - Prise en compte de la gestion de l'eau à travers des modes alternatives de gestion des EP (noues, bassins de tamponnement et de rétention ou chaussées drainantes), - L'encouragement à l'utilisation des toitures des bâtiments industriels pour produire de l'énergie.	**Impact moyen**
<u>Propositions complémentaires :</u> - Sur la biodiversité : o Prolonger la transition paysagère jusqu'à la frange nord du projet sur le schéma d'OAP afin de compléter la transition avec l'espace agricole, o Reporter la présence de la zone humide à l'est sur le schéma d'OAP, - Sur la mobilité : o Mentionner l'ouverture maximale dans l'alignement d'arbres protégée au PLUi-H au niveau de la rue de Percou Hello (voie d'entrée et de sortie de la zone), o Mentionner si une requalification de la voie Kermorin Bihan est nécessaire à la vue de l'augmentation du trafic entraînée par le projet,	

- Sur les énergies renouvelables : mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires. **<u>Conclusion :</u>** Un impact limité à moyen, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques connues, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements…	

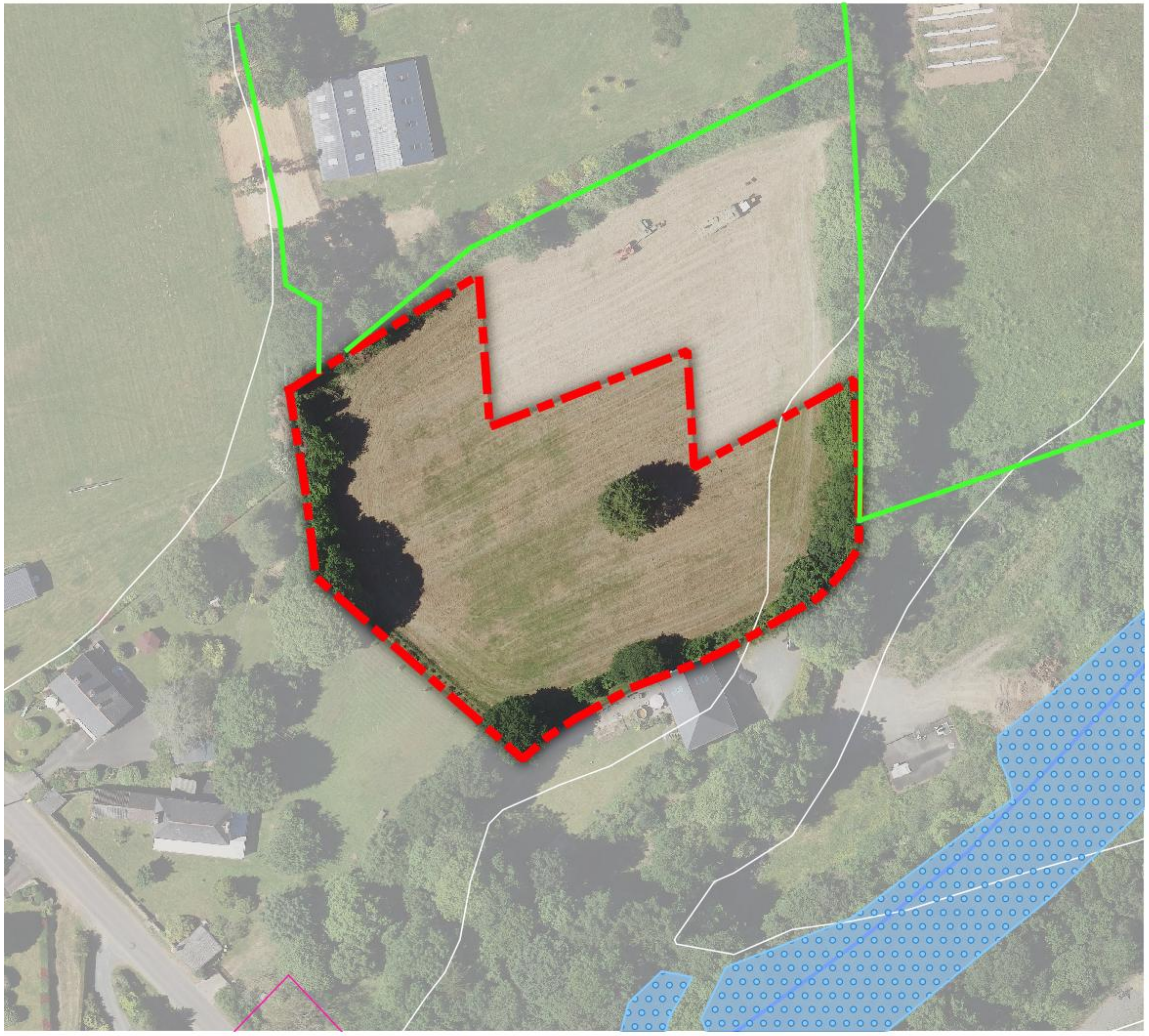
Commune Le Faouët

Le Faouët – Parc Kervie - OAP équipement
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Le Faouët - Parc Kervie



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Il se situe au nord-ouest d'un cours d'eau et d'une zone humide repérés au PLUi-H. Deux haies sont repérées au PLUi-H, sur les franges est et nord. Celle sur la frange est reportée sur le schéma d'OAP. Au nord du projet se situe la zone d'équipements sportifs de la commune. Un chemin est présent pour relier les RD67 et 77, qui longe le site du projet sur sa partie est. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des équipements (jardin, parc, boulodrome couvert) dans le prolongement de la zone implantée au nord. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte et bleue en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en extension de bourg situé au sud-est du bourg entre des parcelles naturelles, - Accès piéton à aménager.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser du fait du retrait du terrain depuis la RD67 et la RD77, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle naturelle en extension du bourg. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Les linéaires bocagers présents sur le site seront conservés afin de préserver l'identité paysagère du lieu, - Accès piéton aménagé depuis la parcelle au Nord.	**Impact faible**

Propositions complémentaires :

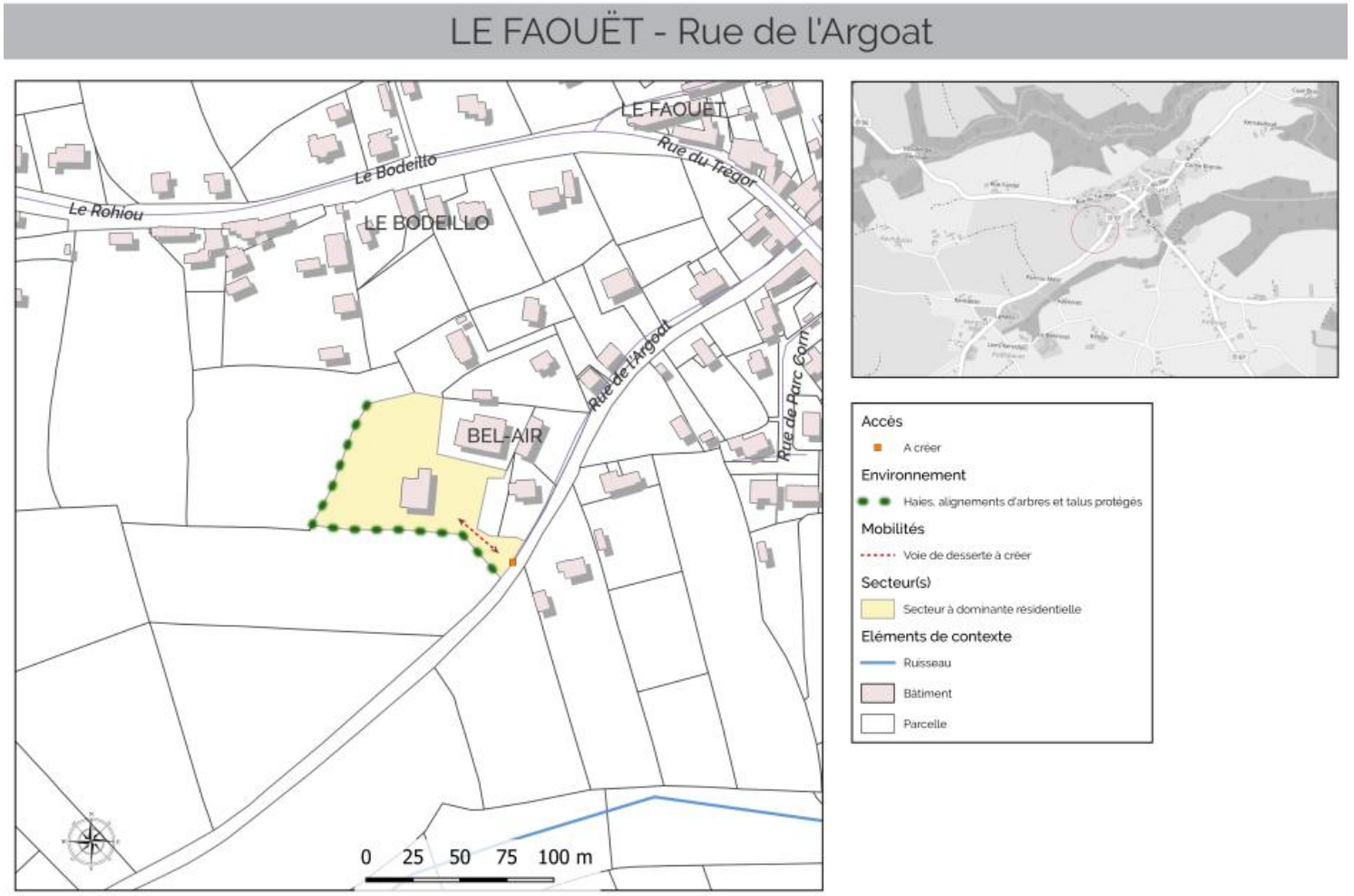
- Sur la biodiversité :
  - Notifier sur le schéma de l'OAP la mise en place d'une bande végétalisée permettant une bonne intégration paysagère sur l'ensemble des franges du projet,
  - Prévoir le dimensionnement de l'accès piéton à créer dans la haie protégée au PLUi-H,
  - Reporter la présence de la zone humide au sud-est sur le schéma d'OAP,
- Sur la mobilité :
  - Mentionner le chemin présent aujourd'hui pouvant permettre un bouclage avec la rue de l'Armor et ainsi faciliter l'accès à ce futur espace de détente.

Conclusion :

Un impact faible à moyen à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Un site dont l'usage permet une grande perméabilité de la zone,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements…

Le Faouët – rue de l'Argoat - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Le Faouët - Rue de l'Argoat

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique deux haies sur ses franges sud et ouest, également repérées sur le schéma d'OAP. Au nord-est du projet se situe une zone d'habitations tandis qu'au sud et à l'ouest se trouvent des terres agricoles. Le site est concerné par la marge de recul de la rue de l'Argoat sur sa partie sud-est. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Aujourd'hui, le site est occupé par un couvert arboré. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en extension de bourg situé au sud-ouest du bourg qui faisait office de zone tampon avec la zone agricole, - La présence de la marge de recul de la rue du Leff, impactant les futurs aménagements, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser du fait du retrait du terrain depuis la rue de l'Argoat, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle naturelle et arborée en extension du bourg. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Les linéaires bocagers présents sur le site à l'interface avec l'espace agricole seront préservés afin de traiter cette transition soigneusement, celle-ci étant considéré comme l'enjeu majeur du site, - Aménagements (plantations d'arbres, de haies, d'espaces verts) envisagés afin de renforcer la transition paysagère et de favoriser la biodiversité locale, - Entrées et sorties par la rue de l'Argoat.	**Impact faible**

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Ajouter une bande végétalisée faisant office de transition paysagère avec les fonds de jardins présents à l'est du projet,
  - Sur l'intégration paysagère : Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour,
- Sur la mobilité :
  - Réfléchir à un cheminement piéton afin de lier les futures habitations au reste du village et plus particulièrement au centre-bourg (la rue de l'Argoat ne disposant pas de trottoirs).

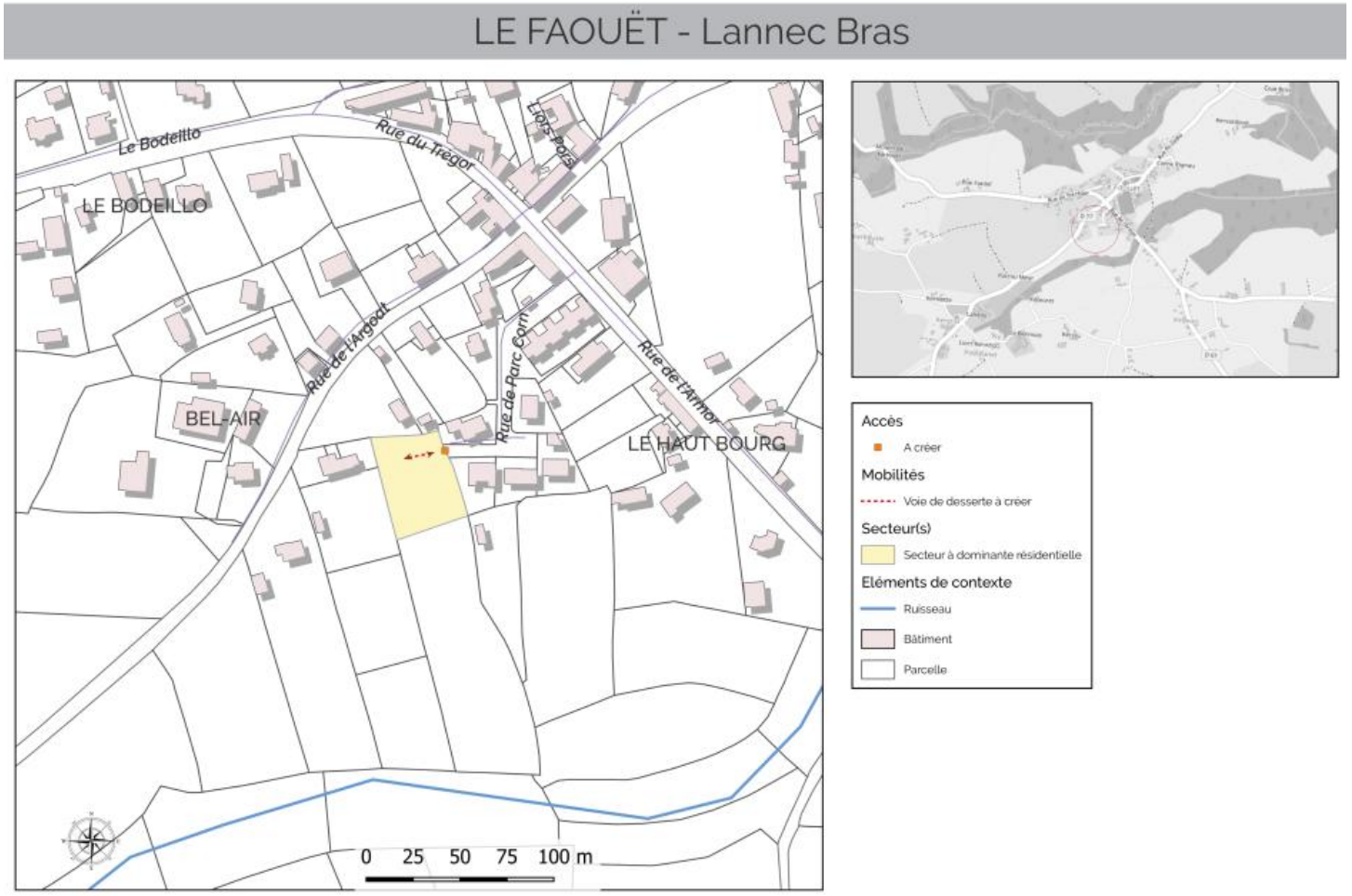
Conclusion :

Un impact faible à moyen à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration paysagère et de conciliation des usages avec les zones agricoles situées à l'ouest.

Le Faouët – Lannec Bras - OAP habitat

Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Le Faouët - Lannec Bras

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

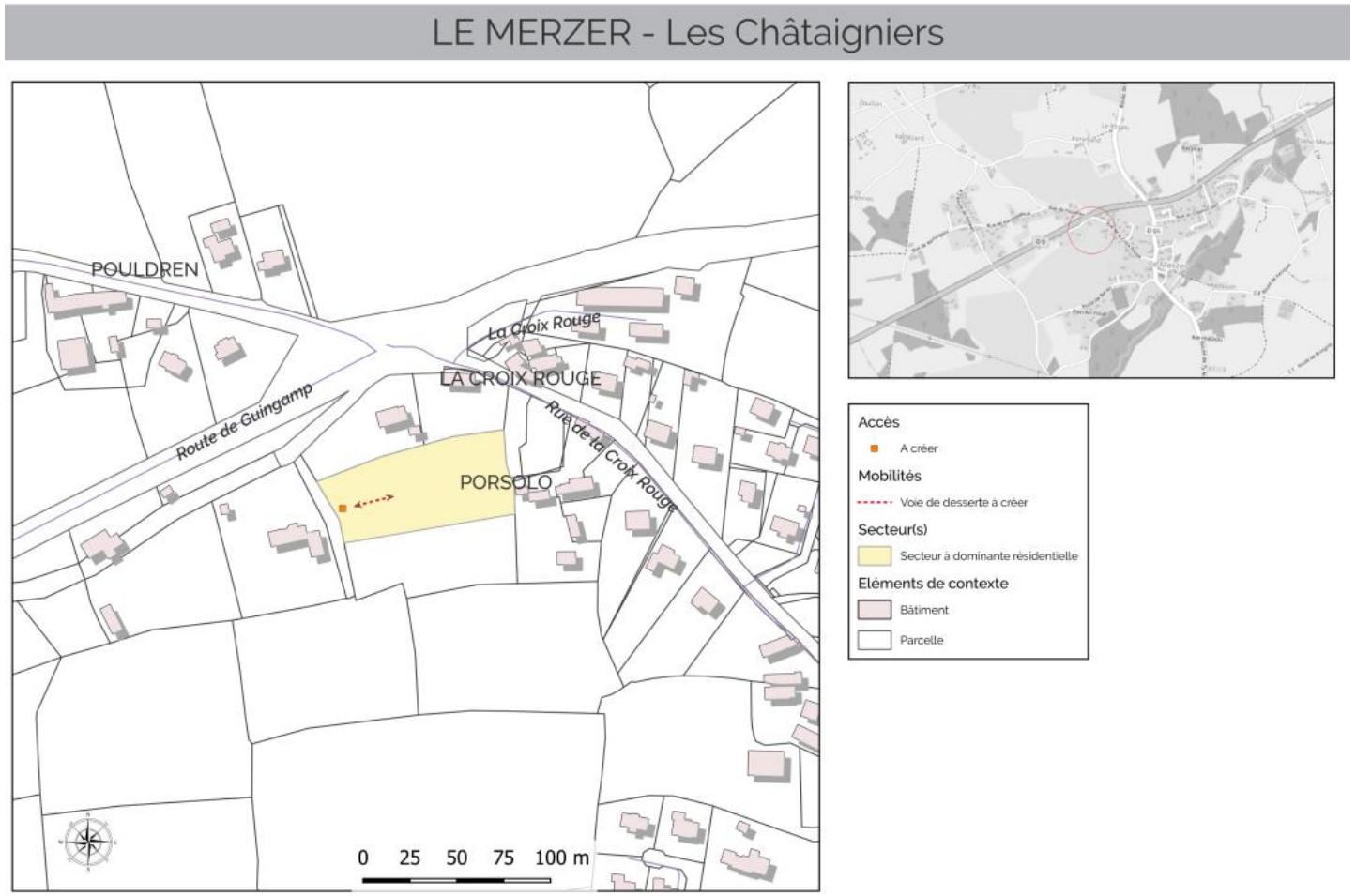
0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Est repérée au règlement graphique une haie sur sa frange ouest. La parcelle est actuellement valorisée par l'agriculture (culture d'orge d'hiver et prairie de 6 ans et plus sur les franges, mentionnées au RPG 2023). Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements en prolongement du lotissement situé à l'est. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en extension de bourg situé au sud de celui-ci avec des limites partagées avec l'espace agricole, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser du fait du retrait du terrain depuis la rue de l'Argoat, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle en extension du bourg. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Entrées et sorties par la voie du lotissement existant au nord-est.	**Impact faible**
<u>Propositions complémentaires :</u> - Sur la biodiversité : o Ajouter une bande végétalisée au minimum au sud de l'assiette du projet pour assurer une transition avec l'espace agricole, o Prévoir des surfaces végétalisées au sein du projet afin d'assurer une bonne qualité de vie aux futurs habitants,	

- Sur l'intégration paysagère :
  o Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour,
- Sur la mobilité :
  o Réfléchir à un cheminement piéton afin de lier les futures habitations au reste du village et plus particulièrement au centre-bourg (la rue de Parc Corn ne disposant pas de trottoirs).
 	
Conclusion :
 	
Un impact faible au regard des éléments suivants :
 	
- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une OAP qui pourrait intégrer l'enjeu biodiversité.	

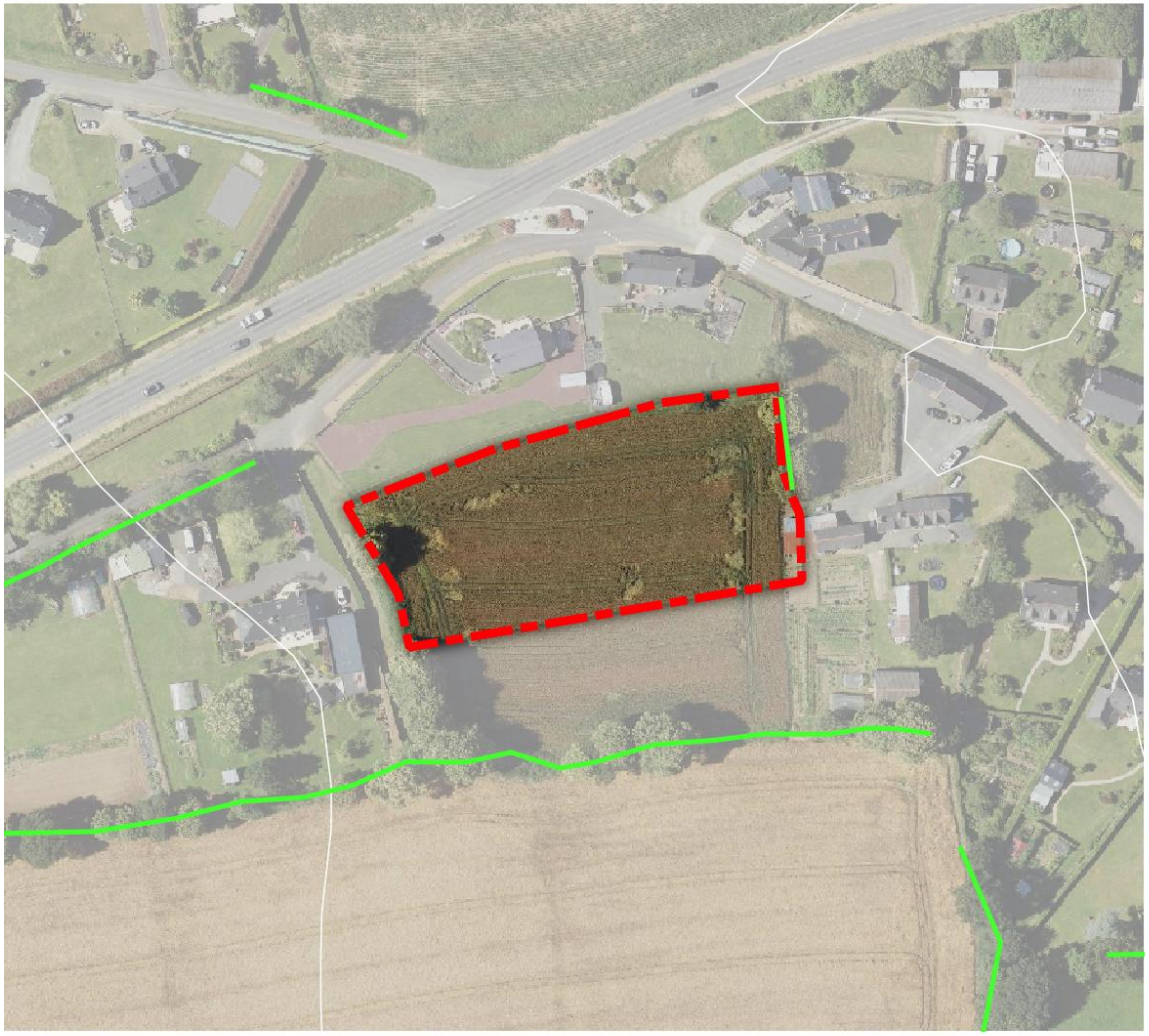
Commune Le Merzer

Le Merzer – Les Châtaigniers - OAP résidentielle
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Le Merzer - Les Châtaigniers



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

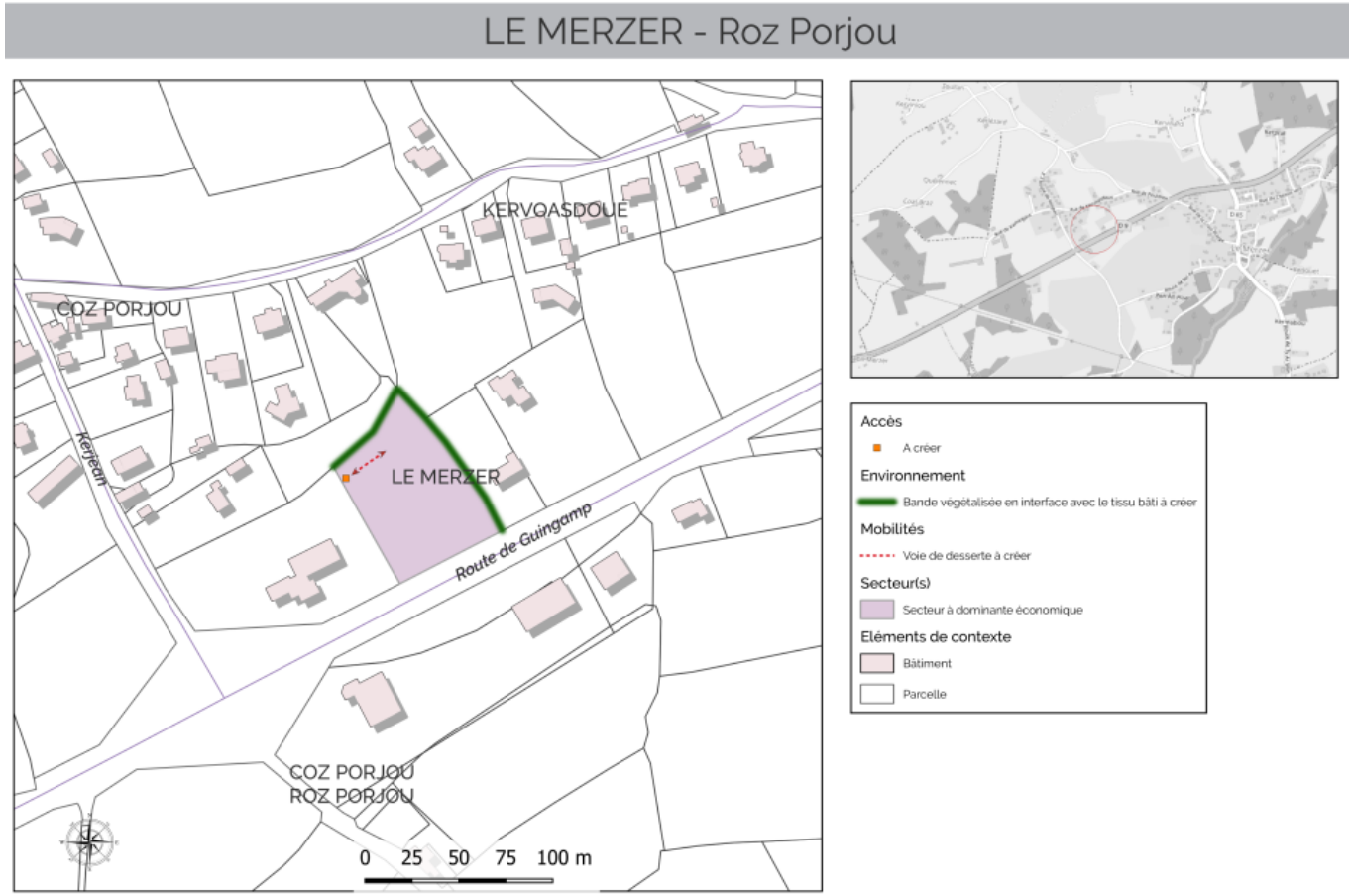
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Une haie protégée au PLUi-H est présente sur une partie de sa frange est, mais n'est pas reportée sur le schéma d'OAP. L'assiette du projet est entourée par du tissu urbain résidentiel et par une zone agricole plus au sud. Le projet est en cours de réalisation, un permis d'aménager ayant déjà été délivré sur le secteur. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - La nécessité d'une bonne intégration paysagère sur un terrain compris dans un espace résidentiel, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser en raison de la position du terrain en second front du bâti, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle naturelle, mais comprise entre des parcelles urbanisées. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Transition paysagère envisageable avec la zone agricole par le maintien d'un espace paysager ou la création de haies bocagères, - Répartition égale du bâti sur l'ensemble de la surface de la zone du projet, - Accès prévu en double sens depuis la rue de la Croix Rouge.	**Impact faible**
<u>Propositions complémentaires :</u> - Sur la biodiversité : o Mentionner la haie bocagère protégée au PLUi-H dans le schéma d'OAP et garantir sa protection, o Représenter sur le schéma la transition paysagère avec la zone agricole,	

- Sur l'intégration paysagère : Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour. **<u>Conclusion :</u>** Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui pourrait davantage prendre en compte l'enjeu d'intégration paysagère.	

Le Merzer – Roz Porjou - OAP économie
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Le Merzer - Roz Porjou

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site ne présente pas de sensibilités environnementales et n'est pas inscrit comme une terre agricole au RPG 2023. Sur la frange nord se situe un alignement d'arbres non repérés au PLUi-H. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des activités économiques. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - La nécessité d'une bonne intégration paysagère sur un terrain en front de route, - La nécessite de concilier les usages sur un terrain compris entre une entreprise de construction et une habitation.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important du fait du positionnement du terrain sur la route de Guingamp, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle naturelle, mais comprise entre des parcelles urbanisées. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Les haies et talus existants seront préservés autant que possible, - Création / renforcement d'une trame paysagère végétalisée en limite de projet et particulièrement sur les franges nord et ouest en raison de la présence d'habitations, - Caractéristiques urbanistiques et architecturales des futurs bâtiments harmonisés avec l'habitat existant, - Accès au nord de la parcelle, à aménager sur le terrain de l'entreprise de construction, - Préférence pour des espaces de stationnement perméables et mutualisés, - Prise en compte de la gestion de l'eau à travers des modes alternatives de gestion des EP (noues, bassins de tamponnement et de rétention ou chaussées drainantes), - L'encouragement à l'utilisation des toitures des bâtiments industriels pour produire de l'énergie.	**Impact faible**

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Ajouter une bande végétalisée au sud de l'assiette du projet pour assurer une transition avec la route de Guingamp,
- Sur l'intégration paysagère : Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour,
- Sur les énergies renouvelables : mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires.

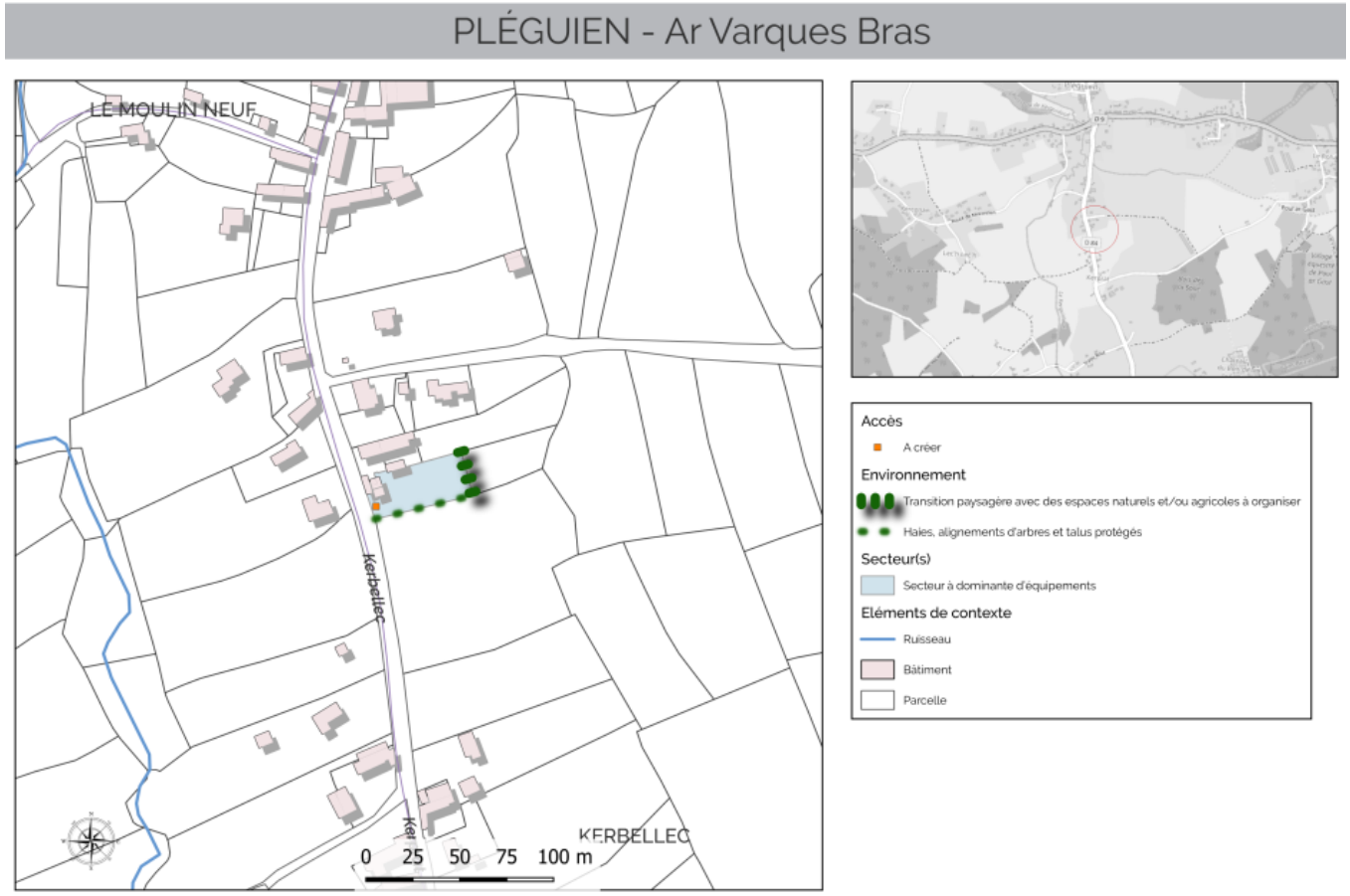
Conclusion :

Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une OAP qui pourrait davantage intégrer l'enjeu d'intégration paysagère.

Commune Pléguien

Pléguien – Ar Varques Bras - OAP équipement
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Pléguien - Ar Varques Bras

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

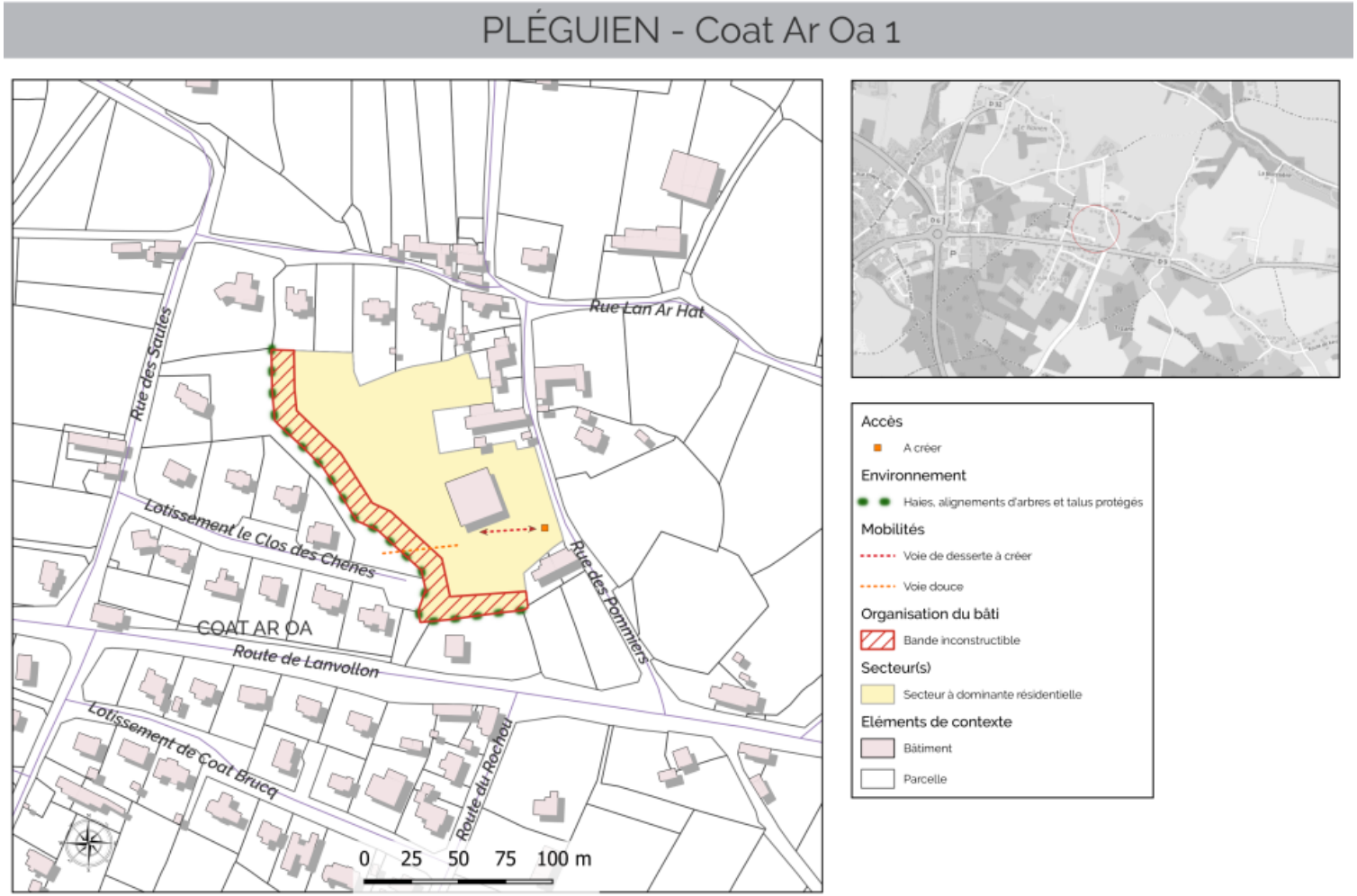
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales avec une unique haie sur sa frange sud, protégée au PLUi-H et repérée sur le schéma d'OAP. Un arbre mâture se trouve également sur la parcelle. La marge de recul lié à la voie de Kerbellec impacte la zone du projet sur sa partie ouest. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des ateliers municipaux. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère sur un terrain bordant la voie de Kerbellec, - Former une bonne « couture » à l'existant, à travers des choix architecturaux cohérents, - La transition et la gestion des usages avec l'espace agricole au sud et à l'est de la parcelle, inscrits respectivement au RPG en prairie de 6 ans et plus et en culture de maïs, - La présence de la marge de recul depuis la voie de Kerbellec.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important du fait du positionnement du terrain sur la voie de Kerbellec, - Enclavement du fond de la parcelle située à l'est de la zone du projet, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle naturelle ayant aujourd'hui un rôle de zone tampon entre des parcelles urbanisées et la zone agricole. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Création d'une bande de transition paysagère entre le site et la zone agricole (haies bocagères, alignements d'arbres, talus végétalisés) afin de préserver le caractère rural et d'assurer une continuité écologique, - Aménagements pensés pour s'insérer harmonieusement dans le paysage,	**Impact faible**

- Mise en place de dispositifs permettant de réduire l'imperméabilisation des sols à travers le choix de revêtements perméables pour les aires de circulation et les parkings, - Gestion alternative des EP (noues végétalisées, zones d'infiltration, aménagements paysagers adaptés) qui permet de renforcer la biodiversité et la qualité environnementale du site.	
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Ajouter une bande végétalisée au nord de l'assiette du projet pour assurer une transition avec les habitations présentes, o Sur l'intégration paysagère : Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour, - Sur les énergies renouvelables : mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires. **Conclusion :** Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui prend en compte la transition avec l'espace agricole voisin.	

Pléguien – Coat Ar Oa 1 - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Pléguien - Coat Ar Oa 1

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

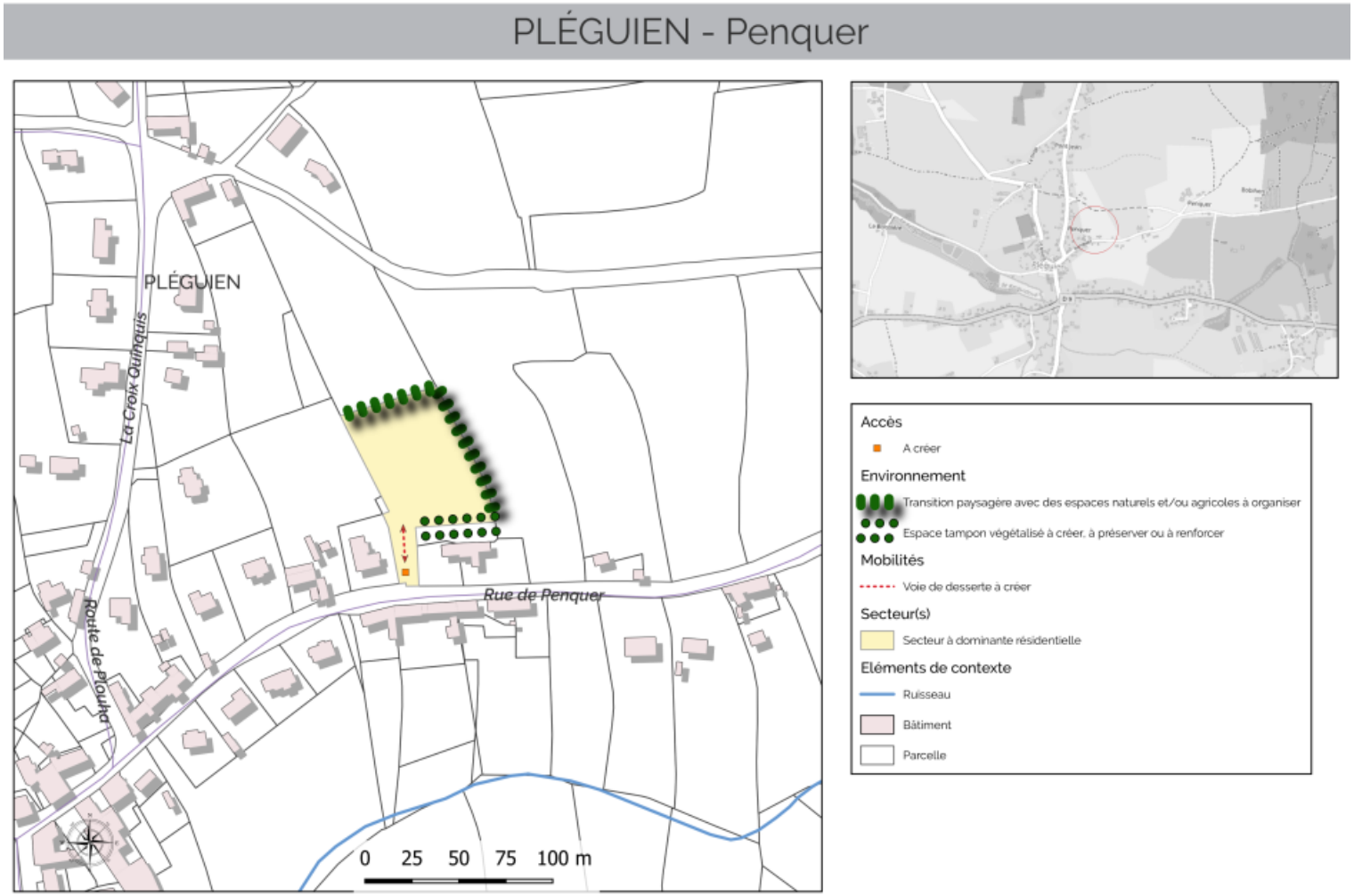
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales avec une haie qui s'étend sur l'ensemble de sa frange sud – ouest et qui le sépare d'un espace vert protégé. Une seconde haie est repérée au PLUi-H sur une partie de la frange nord du site. Seule celle s'étendant sur la frange sud et ouest du projet est reportée sur le schéma d'OAP. Deux bâtiments sont présents sur le site. La partie ouest de la zone est inscrite au RPG2023 comme prairie temporaire de 5 ans ou moins. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des habitations. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place : haies, espace vert protégé… en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère à la vue de l'enclavement de la parcelle dans un espace déjà urbanisé, - Former une bonne « couture » à l'existant, à travers des choix architecturaux cohérents.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser en raison de l'enclavement de la parcelle, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle, mais enclavée dans un espace urbanisé. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Conservation intégrale de la haie s'étendant sur les franges ouest et sud de la parcelle avec la mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres autour des arbres et du talus boisé, - Attention particulière portée à la conception des limites de parcelles, notamment les clôtures en fond de parcelle, qui devront être pensées pour préserver le caractère naturel du site, - Les aménagements respecteront le contexte naturel et bâti avec une prise en compte de la topographie du site lors de l'implantation des bâtiments,	**Impact faible**

- Préconisation de mettre en place une mixité de logements, - Distances appropriées entre chaque construction afin de préserver l'intimité des habitants et limiter les nuisances, - Hauteur des bâtiments limités pour assurer une intégration paysagère harmonieuse, - Mise en place de dispositifs permettant de réduire les surfaces imperméabilisées tels que des noues végétalisées ou des zones d'infiltration, - Mutualisation ou optimisation des points d'entrées dans la zone privilégiée.	

Propositions complémentaires :
 	
- Sur la biodiversité :
  o Ajouter une bande végétalisée au nord de l'assiette du projet pour assurer une transition avec les habitations présentes,
  o Mentionner la création d'espaces verts / libres dans le futur projet,
- Sur l'intégration paysagère : définir l'usage futur du hangar présent sur le terrain,
- Sur la mobilité : point de vigilance sur l'aménagement du cheminement doux afin d'assurer son tracé à travers la lisière protégée.
 	
Conclusion :
 	
Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants :
 	
- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une terre agricole enclavée dans un espace urbanisé,
- Une OAP qui prend en compte le caractère de la zone du projet en protégeant le caractère paysager du site (implantation des bâtiments, marge de recul sur la lisière...).	

Pléguien – Penquer - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Pléguien - Penquer

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

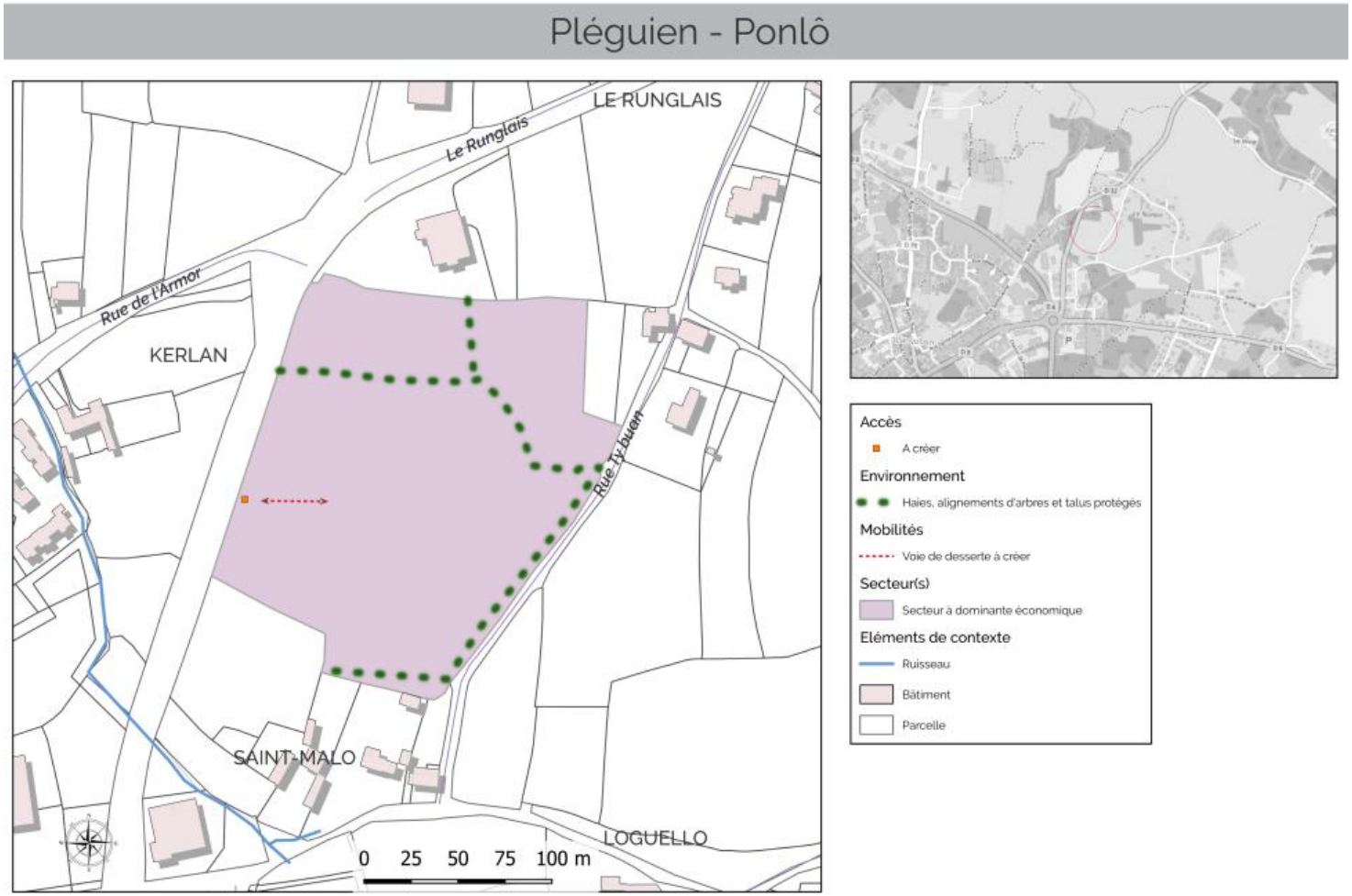
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales avec la présence d'une haie qui s'étend sur sa frange ouest, non reportée sur le schéma d'OAP. La majorité de la parcelle est inscrite au RPG2023 comme culture de maïs. L'accès au site est prévu depuis la rue de Penquer, et nécessitera un aménagement particulier de par la présence d'un muret en pierre qui marque aujourd'hui la limite entre la route et l'espace du projet. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des habitations. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière à la haie en place sur la frange ouest en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère à la vue de la position de la parcelle, comprise entre un espace naturel à l'ouest, un espace agricole au nord et à l'est et des parcelles urbanisées au sud, - Former une bonne « couture » à l'existant, à travers des choix architecturaux cohérents.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser en raison du retrait de la parcelle par rapport à la voie Pequer, - Destruction d'une partie d'un muret en pierres pour permettre l'accès à la zone, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Transition paysagère douce entre le tissu urbain existant et les espaces agricoles environnants avec la mise en place de haies bocagères, de talus ou d'espaces végétalisés en limite de parcelle, - Attention particulière portée à la densité et à la hauteur des bâtiments qui devront respecter les proportions et les volumes caractéristiques du secteur,	**Impact faible**

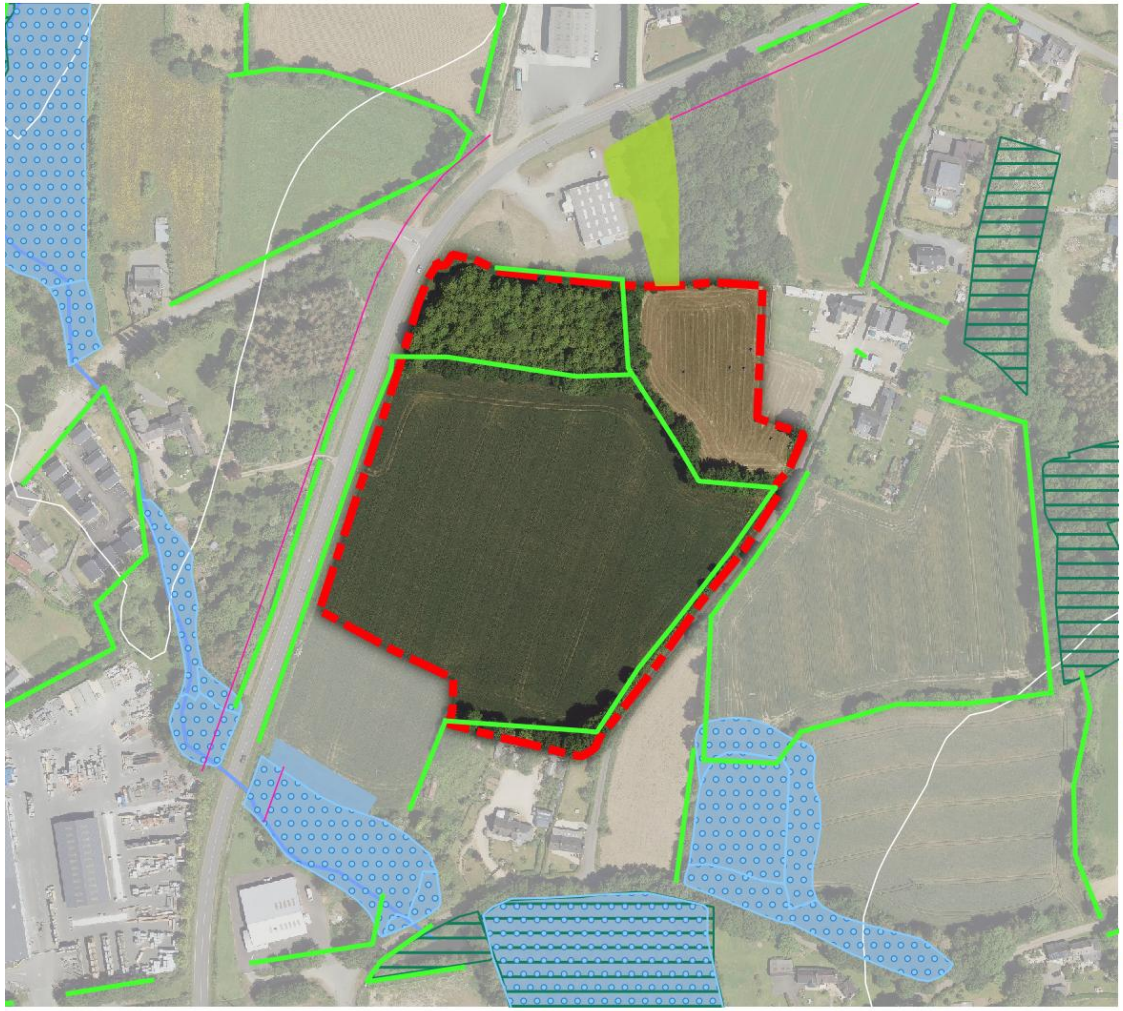
- Mise en place de dispositifs permettant de réduire les surfaces imperméabilisées tels que des noues végétalisées ou des zones d'infiltration afin de réduire les risques d'écoulement ou de stagnation des eaux tout en renforçant l'impact écologique des aménagements.	
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Notifier dans le schéma d'OAP la présence d'une haie protégée au PLUi-H le long de la frange ouest de l'assiette du projet, o Mentionner la création d'espaces verts / libres dans le futur projet, - Sur la mobilité : point de vigilance sur l'aménagement nécessaire dans le muret en pierre afin de le préserver au maximum tout en permettant un accès sécurisé dans la zone du projet. **Conclusion :** Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui prend en compte le caractère de la zone du projet en protégeant le caractère paysager du site (implantation des bâtiments, marge de recul sur la lisière…), - Une bonne prise en compte de la gestion des eaux pluviales à travers des modes de gestion innovants et/ou naturels.	

Pléguien – Ponlô - OAP économie
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Pléguien - Ponlô



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente des sensibilités environnementales avec la présence de plusieurs haies protégées au PLUi-H sur les franges est et ouest ainsi que sur une partie des franges sud et nord, ainsi que des haies traversantes la parcelle. La plupart sont reprises dans le schéma d'OAP. L'assiette du projet se situe au nord de multiples zones humides protégées au PLUi-H, et on repère également un espace naturel protégé au nord du projet. La majorité de la parcelle, à l'exception de la partie nord-ouest, boisée, est inscrite au RPG2023 comme blé tendre d'hiver et prairie temporaire de 5 ans ou moins. L'accès le plus au nord de la parcelle se situe à l'entrée d'un virage sur la RD32 et nécessite une bonne sécurisation. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des activités économiques en extension de la zone d'activités de Ponlô. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la TVB en phase de travaux et d'exploitation, notamment la partie boisée de l'OAP, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère à la vue de la position de la parcelle, visible depuis la D32, - Former une bonne « couture » à l'existant, à travers des choix architecturaux cohérents, avec la prise en compte de la présence de 2 habitations (une au nord-est du projet et la seconde au sud-est), - Un enjeu de sécurisation des accès.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Un impact paysager important depuis la RD32, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle ainsi que d'une parcelle boisée. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Préservation « autant que possible » des haies et arbres présents sur le site afin de maintenir une composante naturelle et végétale dans la zone d'activités,	**Impact moyen**

- Maintien en priorité des talus et des haies déjà présents tout en permettant notamment la création d'un accès dans la partie nord du site,
- Caractéristiques des constructions choisies pour garantir une intégration harmonieuse au paysage environnant,
- Gestion alternative des EP (noues végétalisées, bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes),
- Préférence pour des espaces de stationnement perméables et mutualisées,
- L'encouragement à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Notifier dans le schéma d'OAP la présence d'une haie protégée au PLUi-H le long de la frange ouest de l'assiette du projet, et réguler l'ouverture nécessaire dans celle-ci pour les futurs accès,
  - Mentionner la création d'espaces verts / libres dans le futur projet,
- Sur les énergies renouvelables : mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires.

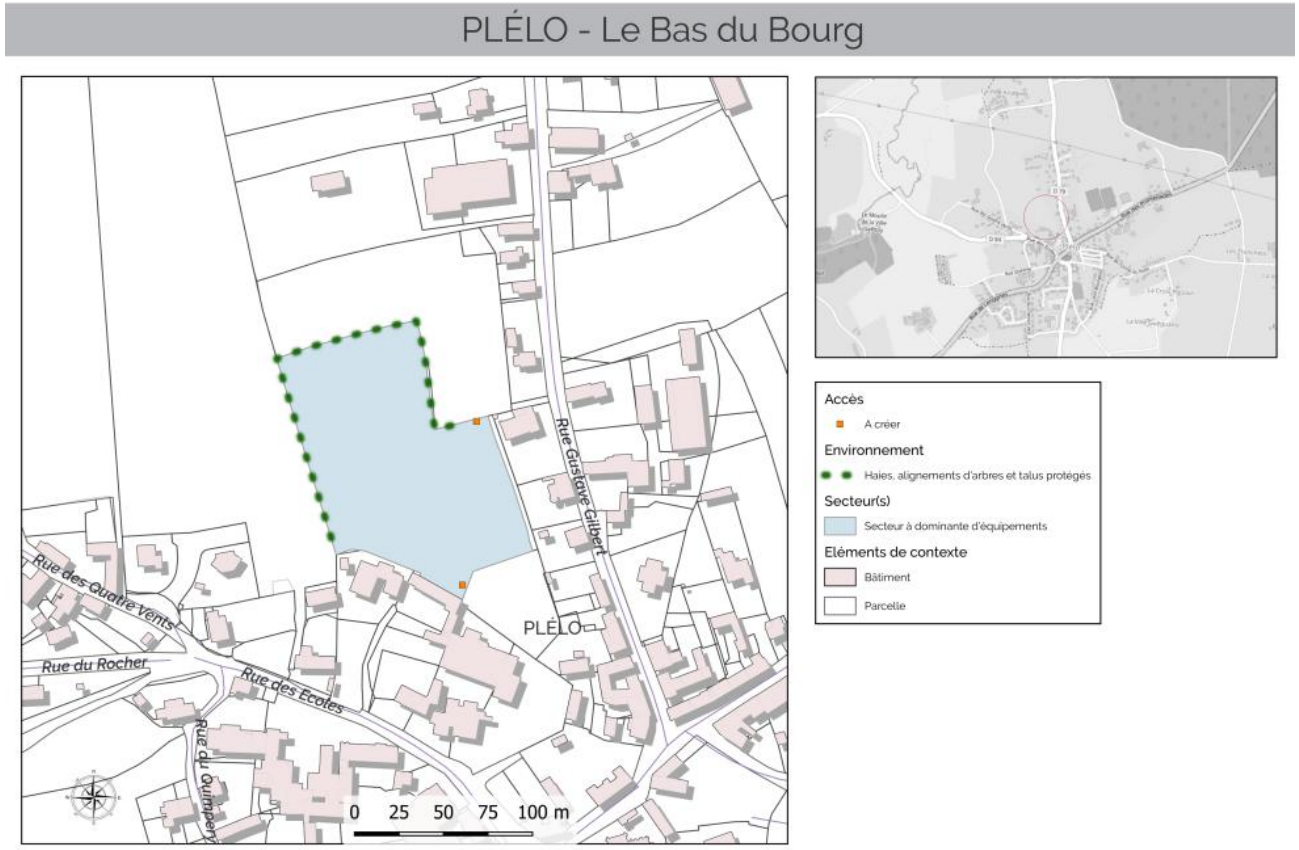
Conclusion :

Un impact moyen à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques connues,
- Une bonne prise en compte de la gestion des EP à travers des modes de gestion innovants et/ou naturels.

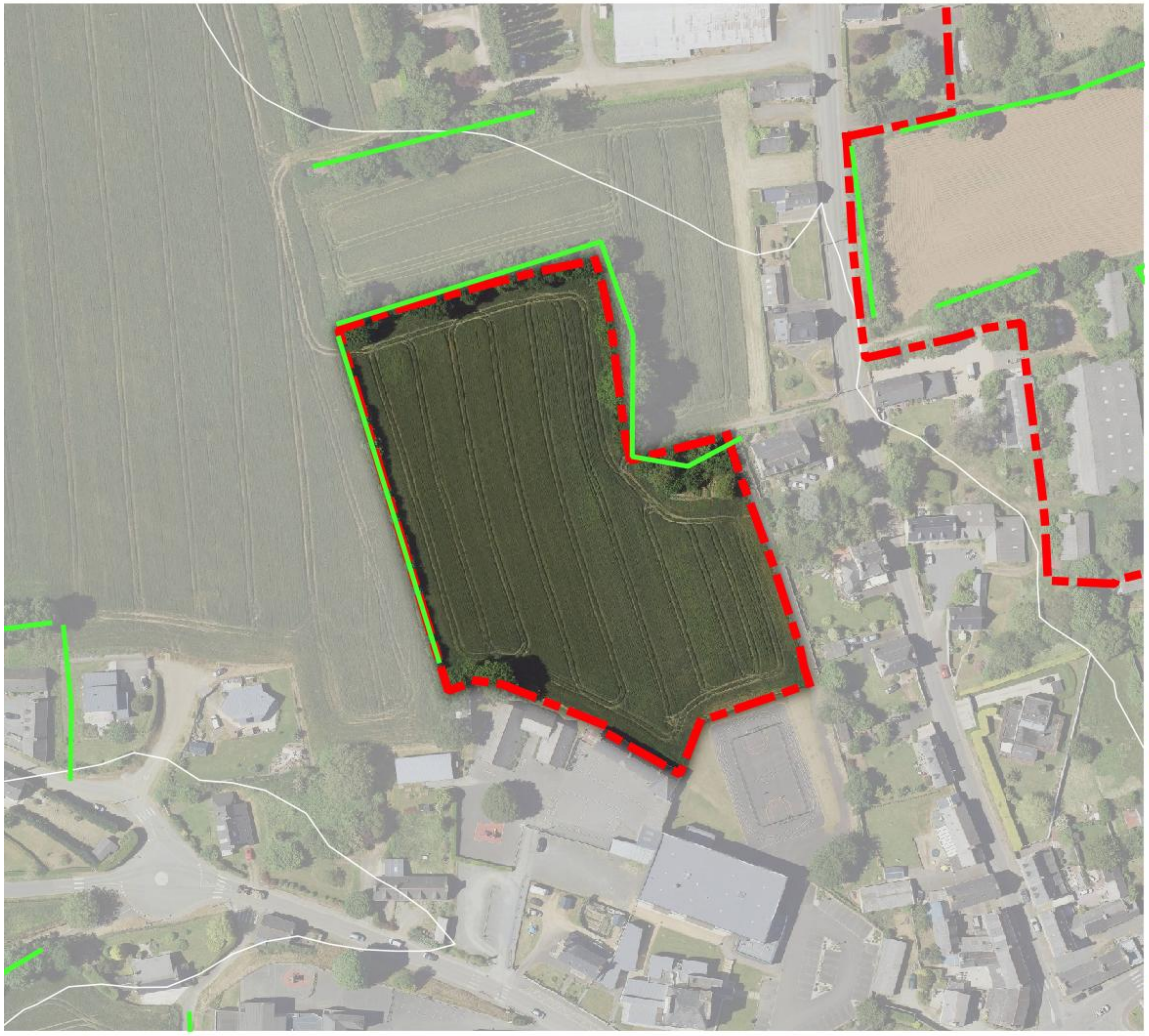
Commune de Plélo

Plélo – Le bas du bourg – OAP équipement
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plélo - Le Bas du Bourg



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont identifiées au PLUi-H sur les franges nord, ouest et nord-est des haies qui sont également repérées sur le schéma d'OAP. La quasi-totalité de la parcelle est inscrite au RPG 2023 comme culture de blé tendre d'hiver. Le site jouxte l'école maternelle et primaire Sainte-Anne, ainsi que la médiathèque de Plélo, situées au sud. À l'ouest et au nord se trouvent des terres agricoles et à l'est une zone d'habitation avec des habitations de grande qualité architecturale (façades en pierres, murets en pierre, bâtisses traditionnelles…). Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir un bâtiment d'intérêt général (maison médicale, salle associative, espace périscolaire). Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, malgré le retrait dont l'assiette du projet dispose depuis la rue Gustave Gilbert, - La position des accès qui entraînerait du passage pouvant impacter les activités voisines (agriculture et école), - La transition et la gestion des usages avec l'espace agricole à l'ouest et au nord, l'école au sud et la zone résidentielle à l'est, - La mise en place de liaisons douces permettant de relier de manière sécurisée l'assiette du projet et le centre-bourg.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser, - La disposition des deux accès qui se fait d'une part au sein d'une parcelle agricole voisine et d'autre part au sein des bâtiments liés à l'école, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>**	**Impact moyen**

- Mise en place de zones tampon végétalisées (haies, plantations) pour limiter l'impact visuel du bâtiment et préserver la tranquillité des résidents à proximité,
- Choix architecturaux (échelle, matériaux, style) permettant une harmonie avec le tissu résidentiel environnant,
- Attention particulière portée sur la gestion des eaux pluviales avec la création de dispositifs spécifiques de récupération et d'infiltration des eaux (jardins de pluie, fossés végétalisés…) et l'utilisation de matériaux perméables pour les allées de circulation, et les espaces de stationnement,
- Prise en compte de la fréquentation du site avec la mise en place d'un parking suffisant ainsi que des places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux véhicules de mobilité douce.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Mentionner dans l'OAP la préservation des haies repérées au PLUi-H en franges nord, ouest et nord-est,
  - Localiser sur le schéma d'OAP les zones tampon végétalisées à mettre en place, avec une préférence pour les franges sud et est, permettant de marquer la transition avec les activités voisines,
- Sur les mobilités :
  - Proposer un cheminement sécurisé qui permettrait de lier le futur équipement au centre bourg au sud,
  - Questionner l'utilité de la création d'un nouveau parking avec la présence du parking de la médiathèque au sud de la zone du projet.

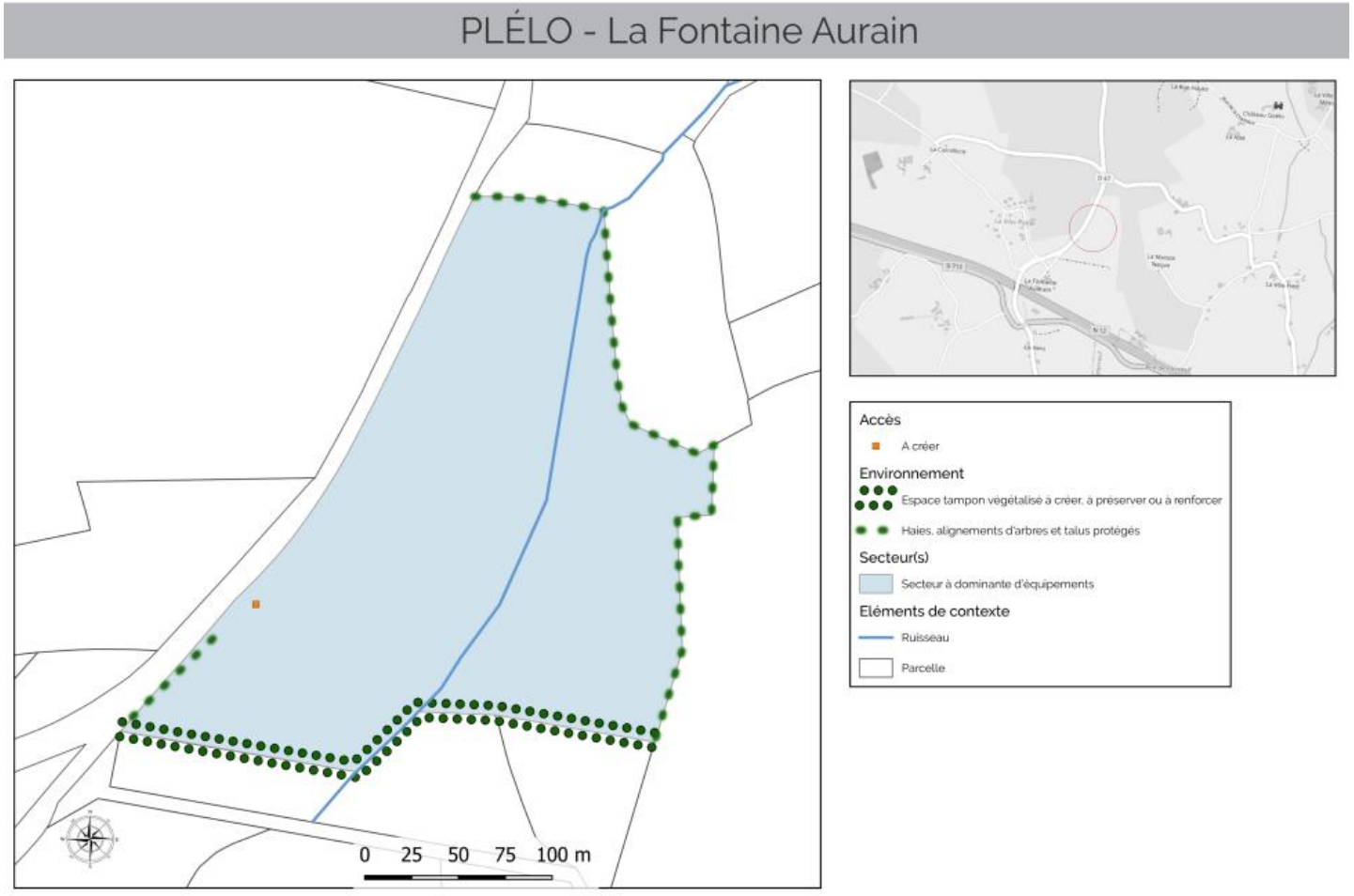
Conclusion :

Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles.

L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, de qualité des aménagements, de gestion des EP…

Plélo – La fontaine Aurain – OAP équipement
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plélo - La Fontaine Aurain

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

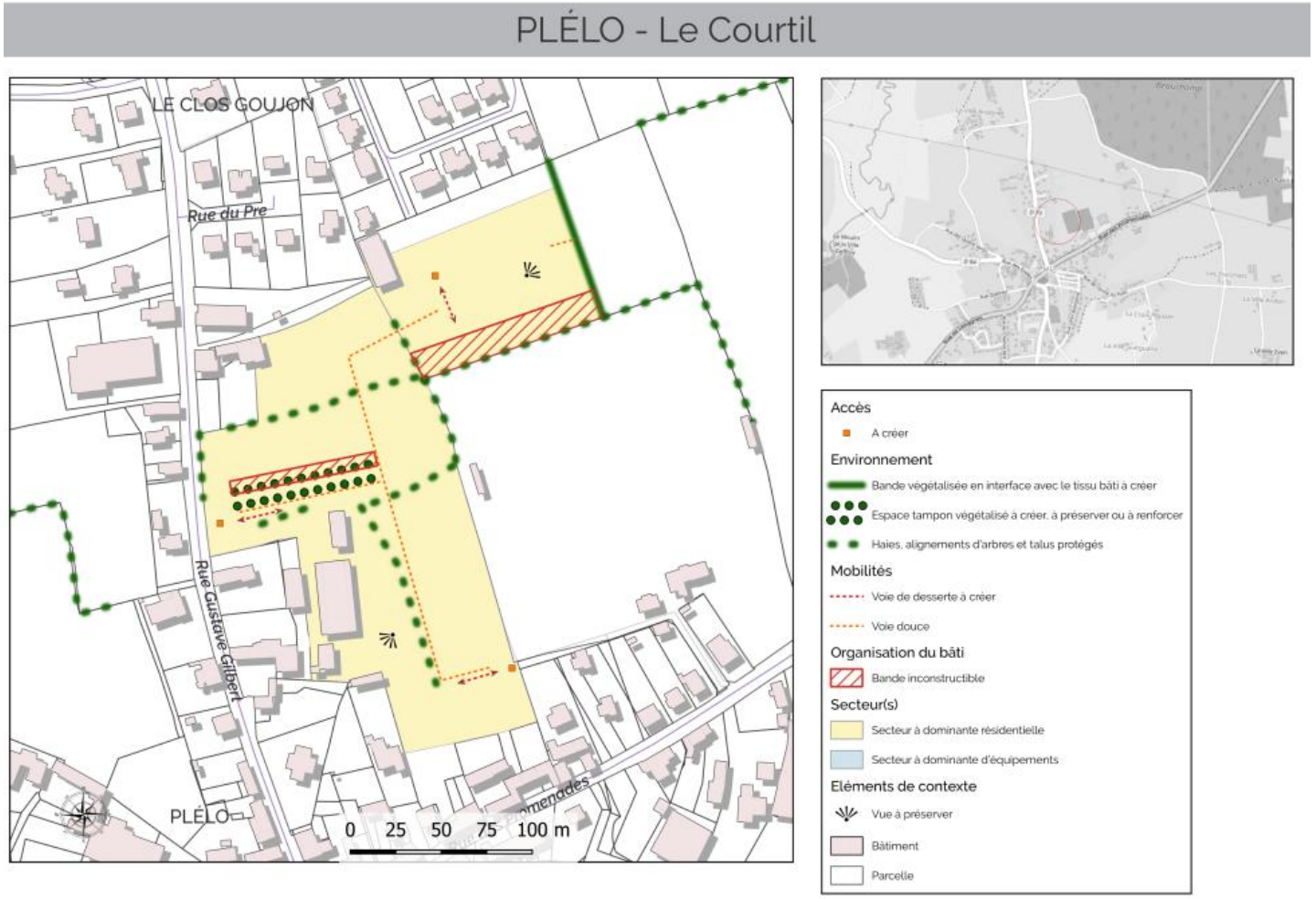
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente des sensibilités environnementales de par sa position entre deux zones humides, au sud et au nord de l'assiette du projet, protégées au PLUi-H. Sont également identifiées au PLUi-H sur les franges est, nord et une partie de la frange ouest des haies repérées sur le schéma d'OAP. Une partie de l'assiette du projet est arborée. La parcelle est située entre des zones naturelles et des zones agricoles, à l'ouest et à l'est. Elle se situe le long de la RD47 soumise à une marge de recul par le Conseil Départemental, et elle est proche de la RN12. Le site est empierré et imperméable, les activités industrielles ont été abandonnées. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir une déchetterie professionnelle. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB (zones humides, haies) en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, le site étant visible depuis la RD47, - La transition et la gestion des usages avec l'espace agricole à l'ouest et les zones naturelles, - La nécessité de prendre en compte la marge de recul pour les futurs aménagements depuis la RD47.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser du fait de l'absence de zone résidentielle à proximité immédiate. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Maintien des haies ou bandes végétalisées afin de favoriser la biodiversité locale, - Mise en place de zones tampon végétalisées autour du site pour limiter l'impact visuel et réduire les nuisances sonores des futurs aménagements, - Attention particulière portée sur la gestion des eaux pluviales pour éviter tout ruissellement pollué vers les zones humides voisines du projet (bassins de rétentions, fossés végétalisés), - Surveillance de la qualité des eaux pour garantir leur non-contamination,	**Impact moyen**

- Attention particulière portée aux mesures de sécurité et aux procédures de gestion des déchets pour éviter tout impact sur les terres agricoles voisines, - Circulation des véhicules organisée pour minimiser les impacts sur l'environnement et réduire les risques de congestion sur les axes routiers environnants, avec la mise en place d'un cadre horaire pour le flux de camions.	
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Étendre sur le schéma d'OAP la localisation des zones tampons végétalisées à mettre en place le long de la RD47, o Prévoir une marge de recul sur les franges sud et nord afin de protéger les espaces naturels. **Conclusion :** Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Un site déjà imperméabilisé, - Une OAP qui intègre des mesures de prévention afin de réduire son impact sur son environnement direct constitué de terres naturelle et agricole.	

Plélo – Le Courtil – OAP habitat

Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plélo - Le Courtil

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

gama LEFFARMOR communauté

0 25 50 m

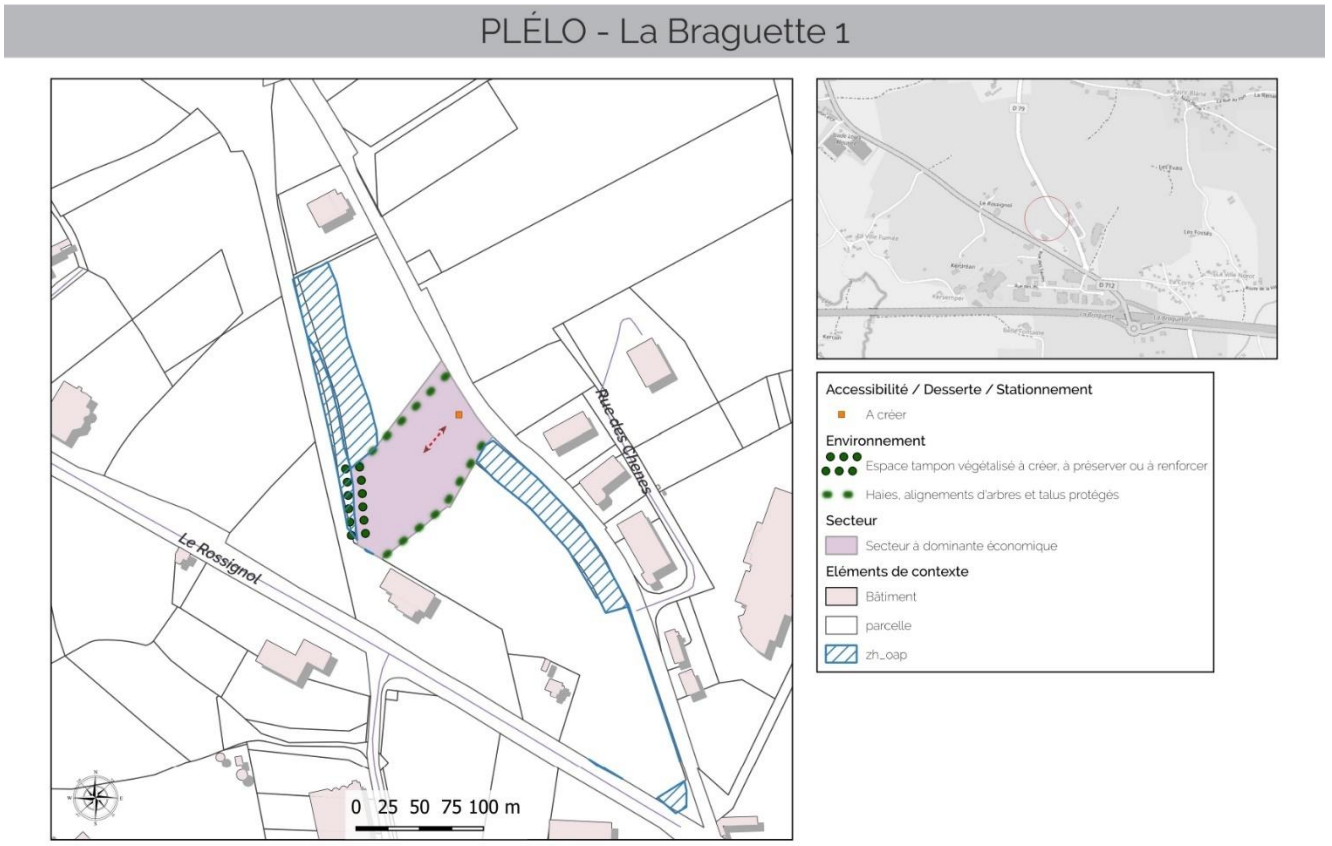
Enjeux et Objectifs	
Le site présente des sensibilités environnementales de par les nombreuses haies qui le traversent. Elles sont quasiment toutes reportées sur le schéma d'OAP à l'exception de celle se trouvant sur la frange sud-est. Deux espaces verts protégés se situent sur la partie est de l'OAP en franges sud et nord. La zone du projet comprend une parcelle inscrite au RPG 2023 comme culture de maïs. La parcelle est située entre des zones urbanisées au sud, au nord et à l'ouest et un stade de foot et des zones agricoles à l'est. Elle ne possède pas de front donnant directement sur une route. Elle possède deux points de vue intéressants ; sur le bois de Beauchamps au nord et sur l'église du bourg au sud. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir un éco-quartier. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB (haies, espace naturel protégé) en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements de par la taille de la parcelle, - Le maintien des vues sur des éléments paysagers marqueurs de l'identité du territoire, - La transition et la gestion des usages avec l'espace agricole à l'est, - La présence de bâtiments à requalifier au sein du projet, - Un enjeu de « couture » à l'existant pour les accès motorisés, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Destructions potentielles des haies protégées au PLUi-H, - Un impact paysager à relativiser du fait du recul de la zone par rapport à la chaussée, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>**	**Impact moyen**

- Mise en place d'une marge de recul d'inconstructibilité de 10 mètres pour préserver les alignements d'arbres existants, - Mise en place d'espaces tampons végétalisés sur les lisières du secteur dans un but paysager et pour favoriser la biodiversité à travers la plantation d'espèces locales et la création de corridors écologiques, - Favoriser une densification harmonieuse à travers une mixité des typologies de logements qui permet le maintien des vues vers l'église et le bois de Beauchamps, - Choix architecturaux permettant au nouveau bâti de s'intégrer dans le tissu existant avec une tolérance pour les architectures contemporaines à la condition qu'elles répondent à des exigences de performance énergétique et environnementale élevées, - Favoriser les surfaces perméables et les espaces verts pour la biodiversité et permettre une bonne gestion des EP (infiltration naturelle, jardins de pluie), - Limitation de la circulation automobile dans le secteur par le regroupement des parkings aux entrées du quartier, - Mise en place de cheminements piétons et cyclables sécurisés accessibles depuis les parkings permettant de relier l'ensemble du quartier et les équipements du bourg, - Trois accès à créer pour offrir une desserte efficace et éviter la congestion interne.	
- **<u>Propositions complémentaires :</u>** - De manière générale : o Revoir l'organisation de l'OAP : des orientations d'aménagements se trouvent dans la partie contexte / enjeux du site (notamment ce qui concerne la gestion des EP), o Mentionner la destination des bâtiments aujourd'hui présents sur l'assiette du projet, - Sur la biodiversité : o Localiser les zones tampons végétalisées à mettre en place sur les lisières du secteur, o Notifier la haie se trouvant sur la frange sud-est de l'assiette du projet au schéma de l'OAP, tout comme l'espace vert protégé au nord-est, - Sur la mobilité : o Encadrer la manière dont se fera l'accès prévu au nord, qui traverse un espace vert protégé. **<u>Conclusion :</u>** Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées sur l'assiette du projet,	

- Un terrain enclavé dans une zone urbanisée sur ses franges nord, sud, et ouest, - Une OAP qui reflète une volonté de limiter son impact sur l'environnement avec des ambitions sociales et écologiques importantes.	

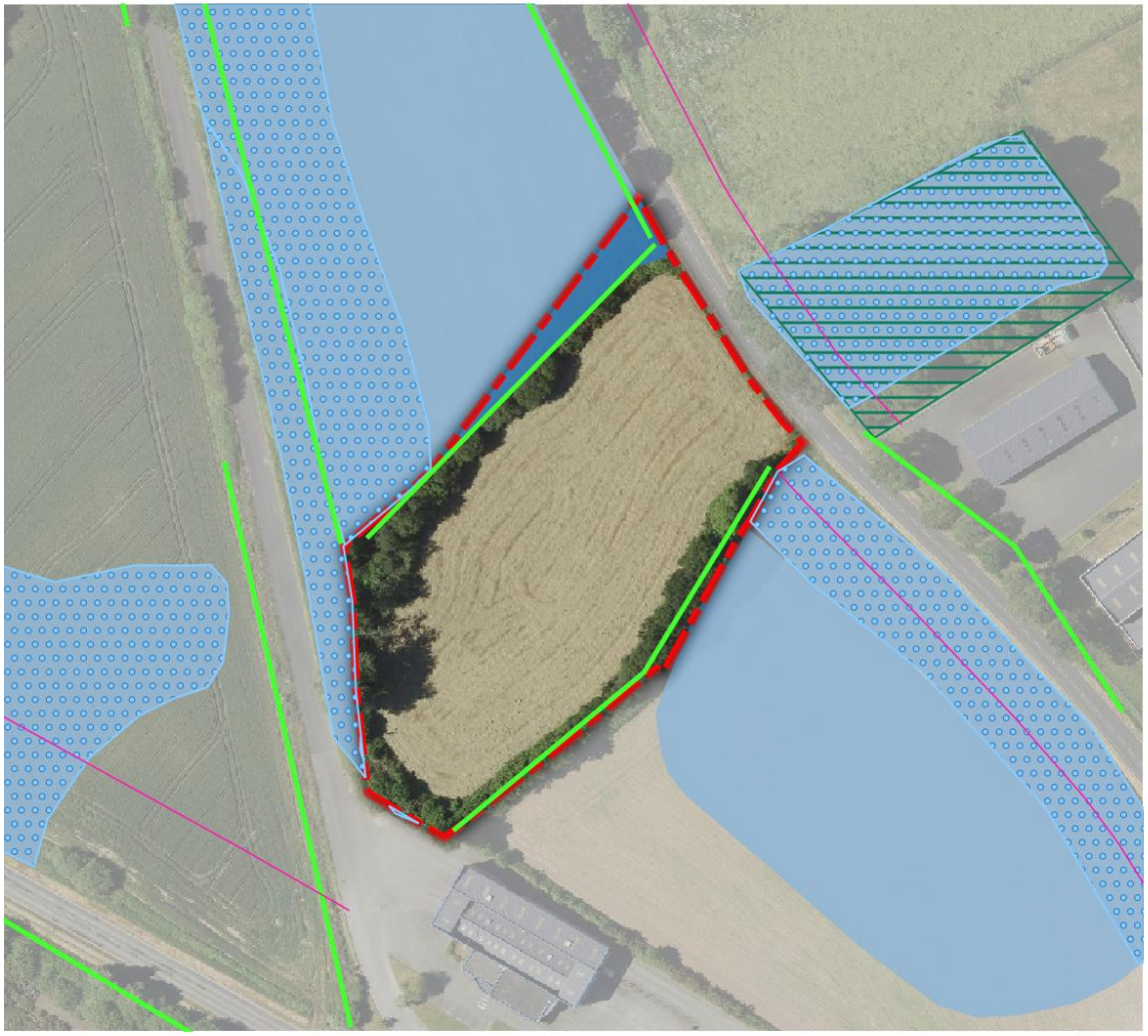
Plelo – La Braguette 1 - OAP économie

Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plélo - La Braguette 1



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

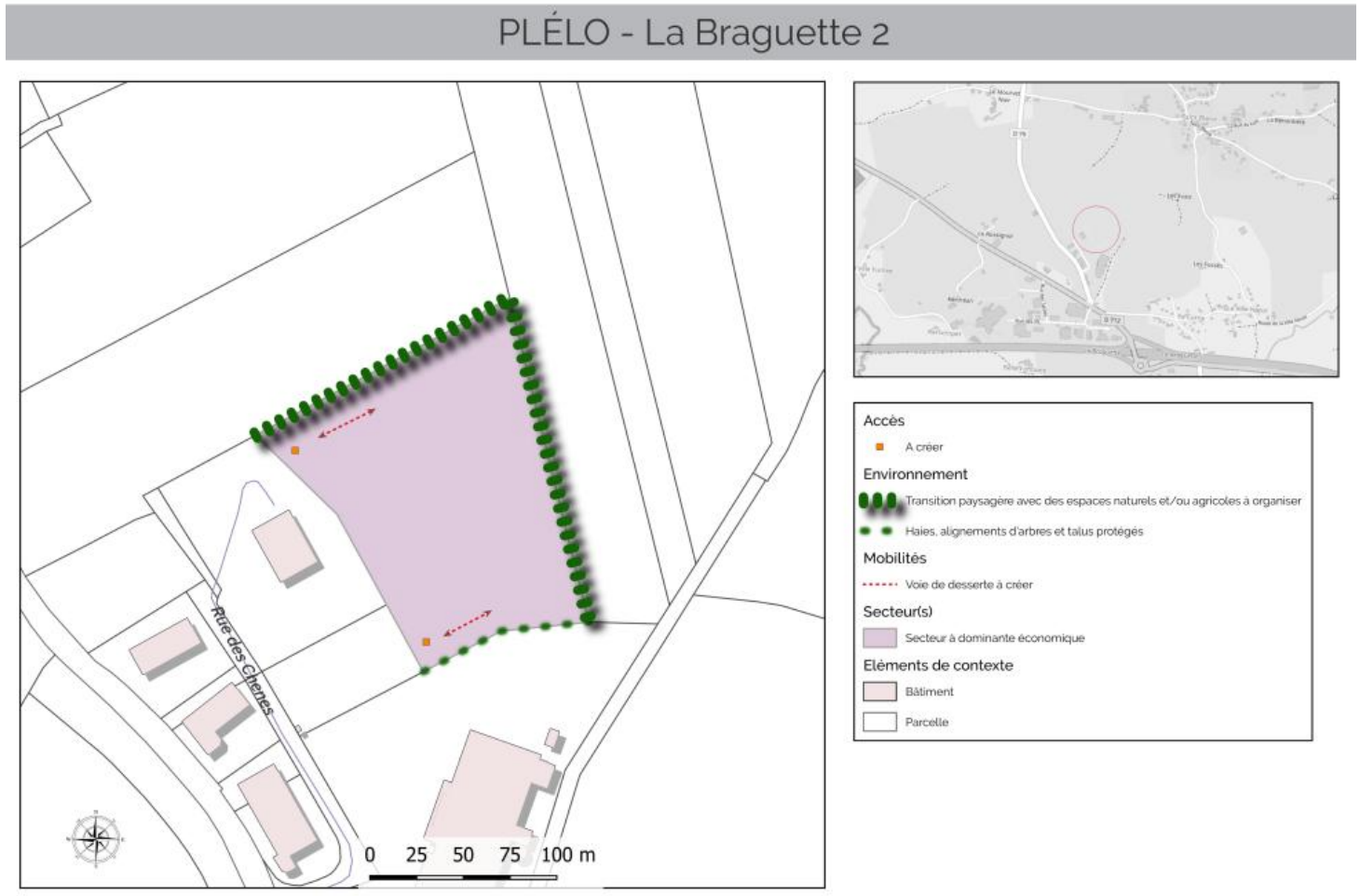
0 25 50 m

Enjeux et Objectifs
Le site présente des sensibilités environnementales de par la présence de deux zones humides, identifiées et protégées en partie par les prescriptions du PLUi-H. Deux haies sont repérées au PLUi-H sur les franges sud et nord de l'assiette du projet, également représentée sur le schéma d'OAP. La totalité de la parcelle du projet appartient à une parcelle agricole enregistrée au RPG 2023 comme prairie de 6 ans et plus. Cette parcelle se trouve en entrée de la zone d'activités de la Braguette. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activité économique de La Braguette, et plus spécifiquement les deux garages automobiles actuellement situés à proximité du centre de Châtelaudren. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte et bleue (zones humides, haie) en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - Une localisation du projet qui fragmente l'activité agricole, - La nécessité de laisser une plus grande place au végétal dans l'aménagement de cette parcelle, comparativement aux occupations riveraines (Sodiser Plastiques, Chainarmor…) : parcelles très imperméabilisées, peu arborées, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain bénéficiant d'une vue importante depuis les RD712 et RD79, - L'importance de former une bonne « couture » à l'existant, à travers des choix architecturaux cohérents, avec la prise en compte de la présence d'une habitation au sud, - La prise en compte de la marge de recul pour les futurs aménagements depuis la RD79.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	*Synthèse des impacts résiduels*
Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles : - Potentielles destructions de la zone humide au sud du projet et impacts sur celle située au nord du projet, - Un impact paysager important depuis les RD712 et RD79, - Potentiels conflits d'usage avec l'habitation au sud, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle. **Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :** - Préservation « autant que possible » des haies et talus présents sur le site afin de maintenir une composante naturelle et végétale dans la zone d'activités, - Aménagement paysager en limite de l'habitation présente au sud du secteur afin de limiter les nuisances liées à la zone d'activité, - Mise en place d'une séparation végétale type haie pour matérialiser la séparation avec l'espace agricole permettant de protéger la zone humide, - Caractéristiques des constructions choisies pour garantir une intégration harmonieuse au paysage environnant, - Gestion alternative des EP (noues végétalisées, bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes), - Attention particulière accordée à la gestion des eaux issues des activités de réparation automobile, - Un bouclage viaire permettant la mise en place d'un sens unique et une demande de juste dimensionnement des accès au regard du trafic projeté, - Choix de l'accès fait afin de limiter l'artificialisation des sols, - Préférence pour des espaces de stationnement perméables et mutualisées, - L'encouragement à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux PV) sur les toits des nouveaux bâtiments.	**Impact fort**
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité :	

o Notifier dans le schéma d'OAP la présence d'une zone humide au sein de la parcelle et encadrer sa protection avec par exemple la mise en place d'une marge de recul, o Ajouter une frange végétalisée le long de la RD79 afin de faciliter l'intégration paysagère du projet, o Mentionner la création d'espaces verts / libres dans le futur projet, - Sur les énergies renouvelables : mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires. **Conclusion :** Un impact fort au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques connues et non prises en compte dans l'OAP, - Imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle.	

Plelo – La Braguette 2 - OAP économie
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plélo - La Braguette 2

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

gama LEFFARMOR communauté

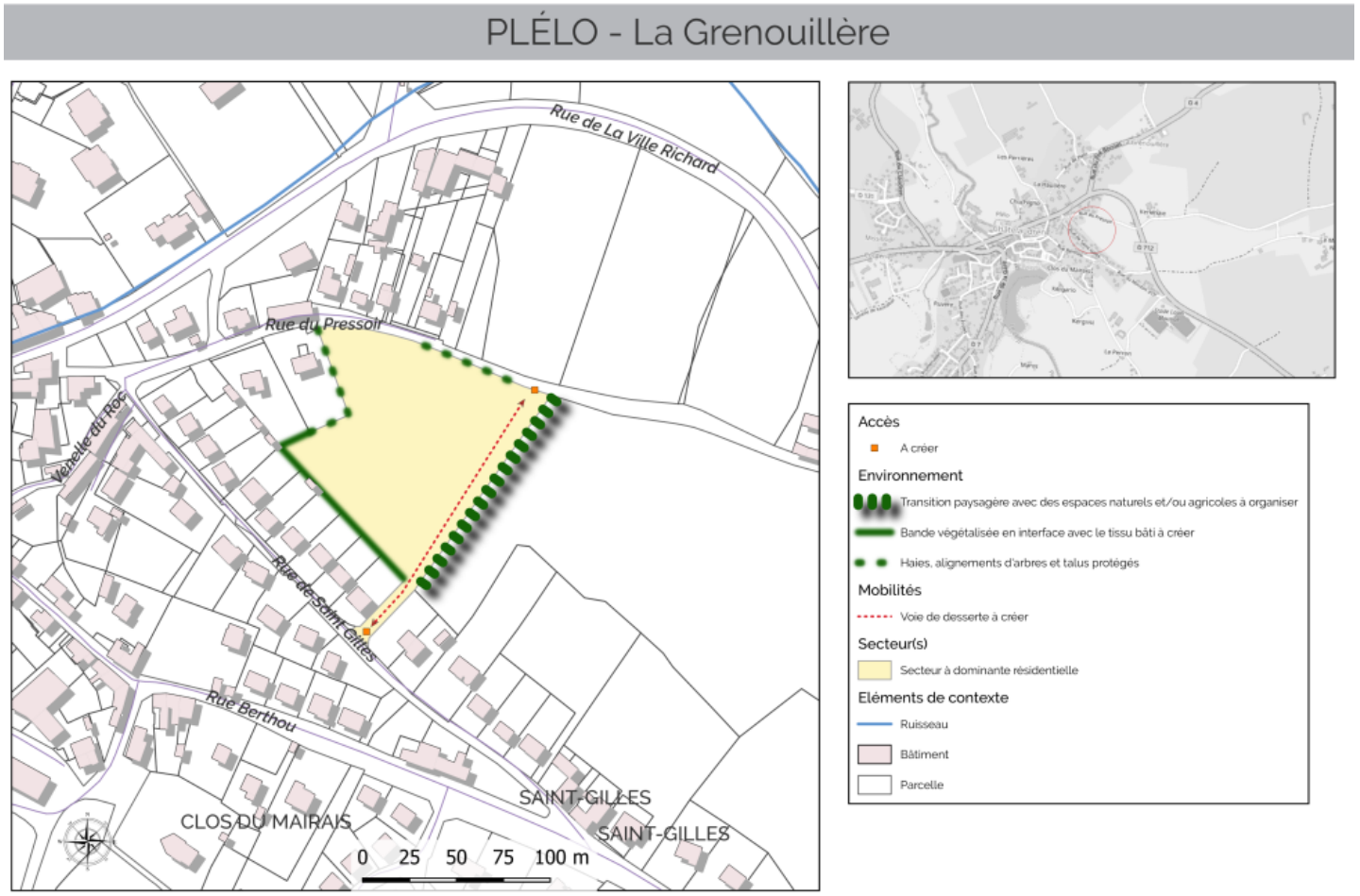
0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales hormis la présence d'une haie repérée au PLUi-H sur la frange sud, également représentée sur le schéma d'OAP. À l'ouest de l'assiette du projet se trouve une zone humide superposée avec un espace boisé classé. La totalité de la parcelle du projet appartient à une parcelle agricole enregistrée au RPG 2023 comme culture de maïs. Une canalisation de réseau de gaz naturel est localisée sous la parcelle, mais cette information est à relativiser, ces données étant qualifiées au 1 :250 000. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activité économique de La Braguette, et plus spécifiquement les deux garages automobiles actuellement situés à proximité du centre de Châtelaudren. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte et bleue (zones humides, haie) en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La gestion des futures interfaces avec l'espace agricole, - Former une bonne « couture » à l'existant, à travers des choix architecturaux cohérents, avec la prise en compte de la présence d'une habitation au sud.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitat naturel à enjeux à priori, - Un impact paysager limité à la vue du recul de la parcelle par rapport à la RD79, - Potentiels conflits d'usage avec l'activité agricole voisine, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Préservation des haies et des arbres présents sur le site afin de maintenir une composante naturelle et végétale dans la zone d'activités,	**Impact faible**

- Aménagement paysager en limite nord et est du secteur afin de marquer une transition visuelle claire avec les espaces agricoles, - Caractéristiques des constructions choisies pour garantir une intégration harmonieuse au paysage environnant, - Gestion alternative des EP (noues végétalisées, bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes), - Accès au site par le parking de l'entreprise Le Grand Lejon ou par un nouvel accès situé en limite sud, - Préférence pour des espaces de stationnement perméables et mutualisées, - L'encouragement à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux PV) sur les toits des nouveaux bâtiments.	
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : faire apparaître sur le schéma d'OAP la zone humide située à l'ouest du projet, - Sur la mobilité : privilégier l'accès à la zone du projet par le parking de l'entreprise Le Grand Lejon afin de limiter l'imperméabilisation de la zone, - Sur les énergies renouvelables : mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires. **Conclusion :** Un impact moyen à limité, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un traitement qualitatif des interfaces avec les parcelles agricoles voisines, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant.	

Plélo – La Grenouillère– OAP habitat

Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plélo - La Grenouillère

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont identifiées au PLUi-H sur une partie des franges nord et ouest des haies qui sont également repérées sur le schéma d'OAP. La totalité de la parcelle à l'exception de l'accès du sud est inscrite au RPG 2023 comme culture de blé tendre d'hiver. Le site se situe en extension du bourg à l'est, sur une parcelle agricole. À l'ouest de la zone se trouve des habitations type pavillonnaire et à l'est le prolongement de la parcelle agricole. Il se situe dans une pente douce en direction du bourg à l'ouest. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, notamment depuis la rue du Pressoir, - Un traitement particulier des eaux pluviales et des problématiques de ruissellement à la vue de la pente de la parcelle, - La position de l'accès au sud qui entraînerait du passage pouvant impacter les habitations, - La transition et la gestion des usages avec l'espace agricole à l'est, - La mise en place de liaisons douces permettant de relier de manière sécurisée le centre-bourg.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important depuis la rue du Pressoir, - Artificialisation d'une zone en pente entraînant des ruissellements importants, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Préservation des alignements végétalisés protégés au PLUi-H pour leur rôle paysager,	**Impact moyen**

- Transition douce entre les espaces construits et le milieu naturel grâce à une végétation soignée et des dispositifs paysagers,
- Choix architecturaux permettant une harmonie avec l'environnement pavillonnaire située à l'ouest,
- Deux accès prévus en double sens avec des entrées et des sorties respectives permettant de fluidifier le trafic et de réduire l'impact sur les zones résidentielles adjacentes.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Compléter la végétalisation des franges du projet en ajoutant une bande végétale au nord-ouest du projet,
- Sur la gestion des EP :
  - Mentionner des solutions spécifiques afin de ne pas créer des ruissellements qui se dirigeraient vers le bourg,
- Sur les mobilités :
  - Proposer un cheminement sécurisé qui permettrait de lier la future zone résidentielle au centre-bourg.

Conclusion :

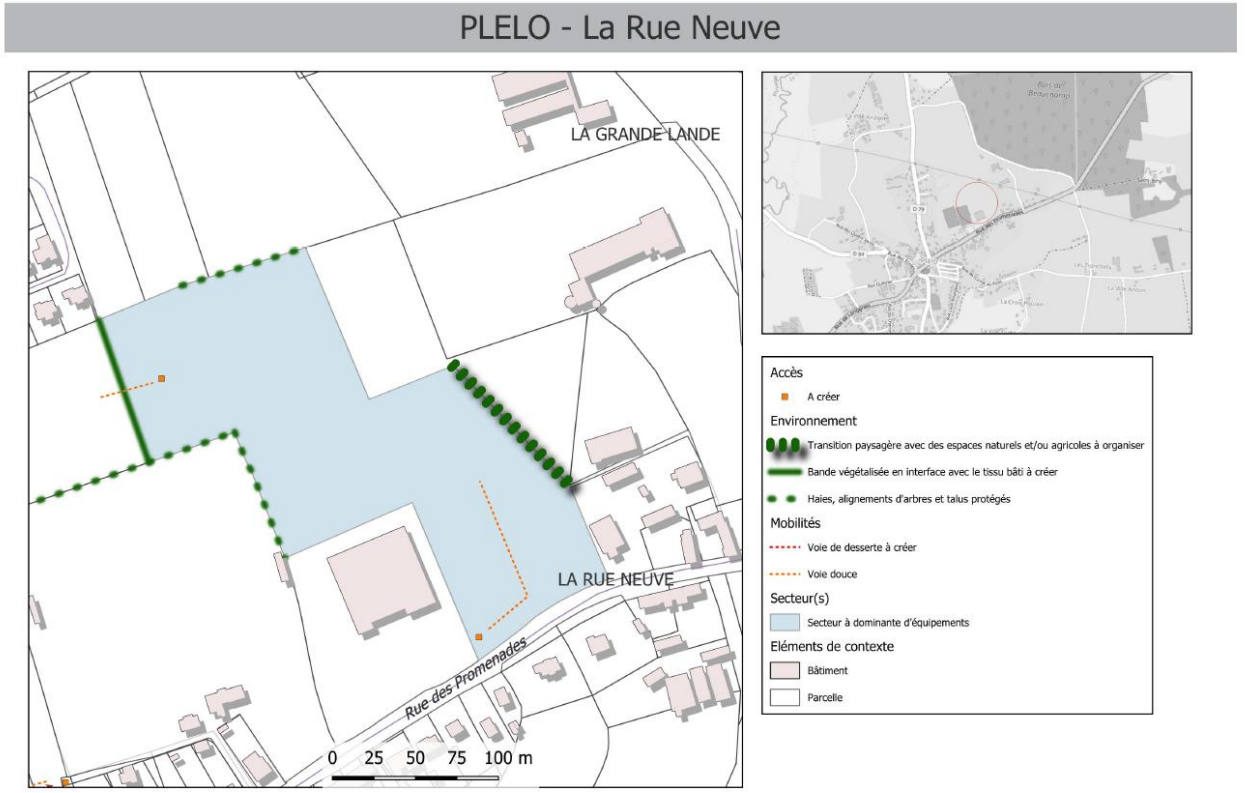
Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles.

L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, de qualité des aménagements, de gestion des franges avec les activités voisines...

Plélo – La rue Neuve– OAP équipement

Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plélo - La Rue Neuve

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

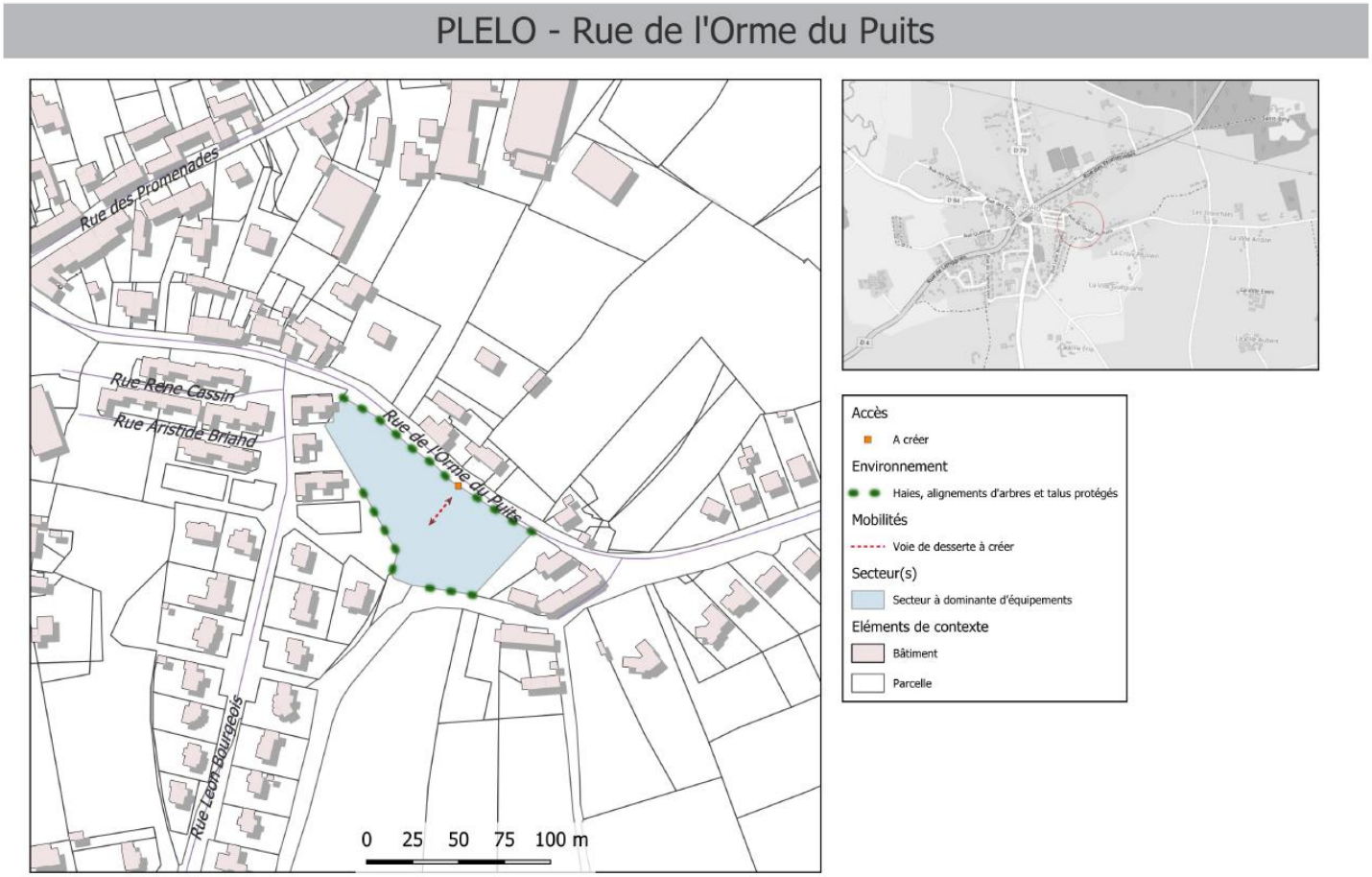
Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont identifiées au PLUi-H sur une partie des franges nord et ouest des haies qui sont également repérées sur le schéma d'OAP. La partie est de la parcelle est inscrite au RPG 2023 comme culture de blé tendre d'hiver. Le site se situe à l'est du bourg, sur une parcelle agricole. À l'ouest de la zone se trouve le terrain de l'OAP « Le Courtil » destiné à accueillir de l'habitat ainsi que des infrastructures sportives. À l'est ainsi qu'au nord du terrain du projet se trouve une zone agricole. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des équipements sportifs et de bien-être, de type terrain de tennis, pumptrack ou parcours santé dans le prolongement des équipements sportifs déjà existants. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, notamment depuis la rue Neuve, - La transition et la gestion des usages avec l'espace agricole à l'est et au nord, - La mise en place de liaisons douces permettant de relier de manière sécurisée le centre-bourg.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important depuis la rue Neuve, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Mise en place d'espaces tampon végétalisés (arbres, arbustes) entre les équipements et les zones résidentielles pour minimiser les nuisances induites par l'aménagement du terrain, - Intégration d'espaces verts et de zones de repos,	**Impact faible**

- Intégration de surfaces perméables pour les zones de circulation et de stationnement ainsi que création de bandes végétalisées le long des routes et des chemins pour leur rôle hydraulique, - Développement des cheminements pour les mobilités douces afin de créer un pôle sportif cohérent et d'encourager les déplacements non motorisés vers le site.	
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Préciser quelles franges sur le secteur seront traitées avec une bande végétalisée (le schéma indique seulement les franges est et ouest et le commentaire écrit fait état de franges « crées entre les équipements et les zones résidentielles proches »), o Ajouter une phrase de type « les alignements végétalisés existants seront préservés(…)». **Conclusion :** Un impact faible au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un aménagement qui ne nécessite pas l'imperméabilisation de grandes surfaces, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, de qualité des aménagements, de gestion des franges avec les activités voisines…	

Plélo – Rue de l'Orme du puits – OAP équipement
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plélo - Rue de l'Orme du Puits

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site couvert par cette OAP s'étend sur une surface totale de 5 237 m² (entièrement en ENAF), situé en zone 1AUE du PLUi, avec une programmation prévue entre 2026 et 2029. Il est localisé en entrée de bourg, dans un environnement résidentiel pavillonnaire, bénéficiant d'une proximité immédiate avec plusieurs équipements publics essentiels : école, médiathèque, services médicaux et administratifs. Le site se caractérise par : • La présence de haies, d'alignements d'arbres et/ou de talus protégés, identifiés sur le schéma d'aménagement, notamment en lisière nord et sud du périmètre, • Une configuration d'îlot ouvert, entouré de constructions existantes à faible densité, • Une connexion potentielle au réseau viaire, notamment par l'ouverture d'un accès depuis la rue de l'Orme du Puits au nord, destiné à structurer la future desserte interne. Ces éléments amènent à identifier les enjeux suivants : • Préserver et intégrer les éléments végétaux existants en lisière comme support de biodiversité et d'intégration paysagère, • Réaliser un aménagement cohérent avec le tissu pavillonnaire, en termes de formes bâties, hauteurs et matérialités, • Mettre en œuvre un réseau viaire sécurisé et adapté, assurant les connexions avec les voies existantes sans perturber l'usage local, • Intégrer dès la conception des solutions de gestion des eaux pluviales, avec une priorité donnée à l'infiltration directe.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> • Aucun impact écologique majeur identifié, en dehors de la présence d'éléments arborés à préserver en périphérie du site (haies protégées), • Risque d'artificialisation si les espaces de stationnement et les allées sont traités de manière trop minérale,	**Impact moyen**

- Possibles effets de bord sur les constructions pavillonnaires voisines si le gabarit ou l'emprise du bâti n'est pas maîtrisé,
- Modification du paysage d'entrée de bourg, nécessitant un traitement architectural et paysager soigné,
- Nécessité d'une intégration fine de la voie d'accès nord, avec un franchissement contrôlé de la haie existante.

Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :

- Maintien et valorisation des haies et alignements arborés protégés en franges nord et sud, avec la possibilité d'un unique accès de 10 mètres maximum depuis la frange nord (rue de l'Orme du Puits),
- Aménagement d'une voie de desserte interne, connectée à l'existant, garantissant la sécurité des circulations douces et motorisées,
- Utilisation privilégiée de surfaces perméables (pavés drainants, graviers stabilisés) pour le stationnement et les allées, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie,
- Conception architecturale adaptée au contexte : gabarits limités, toitures à pentes douces, matériaux et teintes en harmonie avec les constructions voisines,
- Traitement paysager des lisières, avec des bandes végétalisées conservées et renforcées, garantissant l'intimité des riverains,
- Gestion durable des eaux pluviales intégrée dès l'amont : infiltration naturelle, noues, absence de rejet direct vers le réseau public,
- Incitation à la performance environnementale : conception bioclimatique, orientation favorable aux apports solaires, pré-équipement pour l'installation d'énergies renouvelables (photovoltaïque notamment).

Propositions complémentaires :

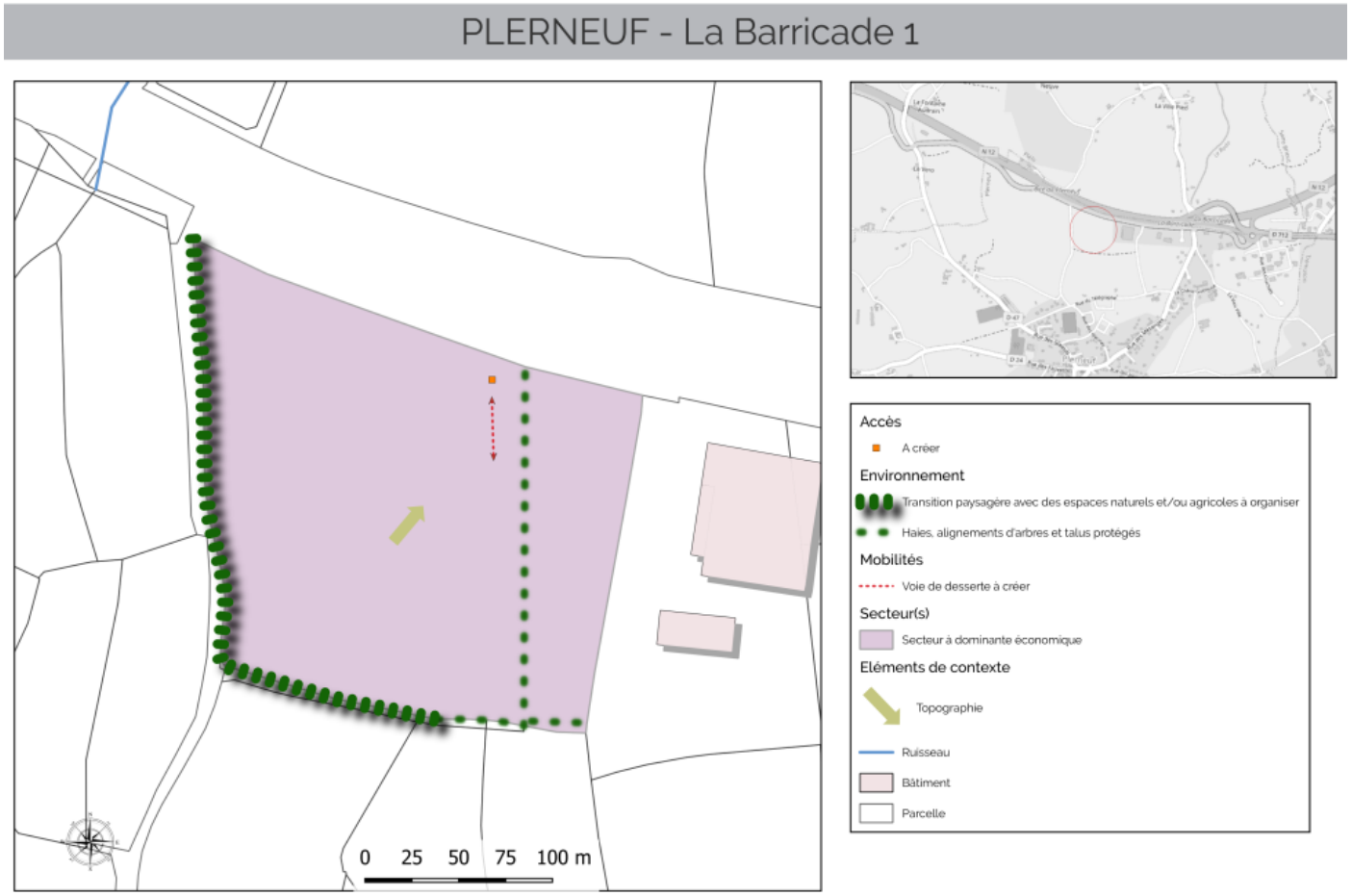
- Sur l'intégration paysagère :
- Préciser une hauteur maximale des constructions (ex. : R+1) pour préserver l'homogénéité du quartier,
- Prévoir un renforcement de la trame végétale sur les lisières est et ouest pour amortir visuellement l'impact des constructions.

- Sur les mobilités et accès :

- Sécuriser l'accès nord depuis la rue de l'Orme du Puits, avec des aménagements spécifiques pour les modes doux (ralentisseurs, continuités piétonnes), - Étudier la possibilité de mutualisation des stationnements pour optimiser l'usage de l'espace. • Sur les énergies renouvelables : - Intégrer dans le règlement une obligation de conception compatible avec l'installation future de panneaux photovoltaïques, - Favoriser les toitures végétalisées ou à forte inertie dans les zones les plus exposées. **<u>Conclusion :</u>** Le projet présente un impact moyen, en grande partie maîtrisé par une démarche d'aménagement soucieuse de l'intégration paysagère, de la gestion environnementale et du respect du tissu urbain existant. La prise en compte des haies protégées et l'organisation du réseau viaire garantissent une transition douce avec l'existant. La mise en œuvre des principes de sobriété foncière, de gestion durable de l'eau et de performance énergétique contribue à assurer une insertion cohérente de l'opération dans ce secteur situé en entrée de bourg.	

Commune de Plerneuf

Plerneuf – La Barricade 1 - OAP économie
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plerneuf - La Barricade 1

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales de par la présence de plusieurs haies repérées au PLUi-H sur la partie est de la frange sud et au sein de la parcelle du sud au nord, toutes représentées sur le schéma d'OAP. Un espace vert protégé se trouve collé à l'est de la zone du projet. La partie centrale de la parcelle est enregistrée au RPG 2023 comme culture de blé tendre d'hiver. Au nord du projet se situe la RN12, au sud et à l'ouest des terres agricoles et à l'est la COPAB (Coopérative des Professionnels Artisans du Bois). Le site se situe dans une pente en direction du nord. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activité économique de La Barricade, le contexte étant favorable à l'implantation d'activités industrielles grâce à l'éloignement des zones résidentielles et à la proximité immédiate de la RN 12. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La gestion des futures interfaces avec l'espace agricole, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, en situation d'entrée de ville, le long d'une voie fréquentée, - Un traitement particulier des eaux pluviales et des problématiques de ruissellement à la vue de la pente de la parcelle.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitat naturel à enjeux a priori, - Un impact paysager important à la vue du positionnement de la parcelle par rapport à la RN12, - Potentiels conflits d'usage avec l'activité agricole voisine, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle.	**Impact moyen**

Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :

- Préservation des alignements d'arbres et d'arbustes présents sur le site afin de préserver le cadre naturel du secteur,
- Création d'une trame paysagère végétalisée en limite sud et ouest afin de marquer une transition avec les espaces agricoles,
- Architecture (dimension, formes, coloris et matériaux) harmonisé avec le contexte environnant,
- Gestion alternative des EP (noues végétalisées, bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes),
- Accès au site parla RD712 avec une voie à double accès,
- Préférence pour des espaces de stationnement perméables et mutualisées,
- L'encouragement à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux PV) sur les toits des nouveaux bâtiments.

Propositions complémentaires :

- Sur l'intégration paysagère :
  - Création d'une trame paysagère végétalisée également en limite nord et est du site, pour l'intégration paysagère du futur projet et la protection de l'espace vert protégé,
  - Définir une hauteur des bâtiments limite pour assurer une intégration paysagère harmonieuse,
- Sur les énergies renouvelables :
  - Mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires.

Conclusion :

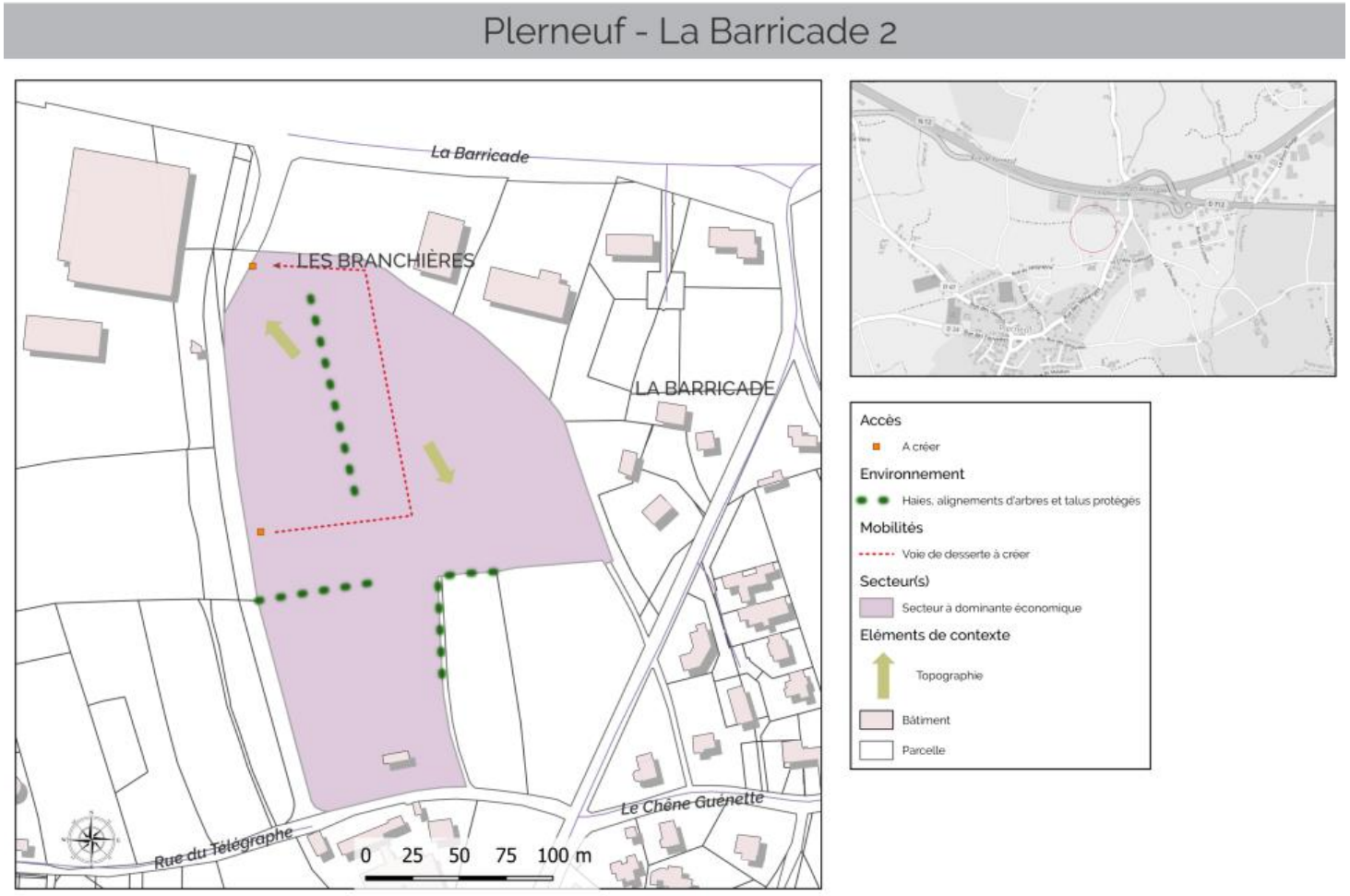
Un impact moyen à limité, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles.

L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Un traitement qualitatif des interfaces avec les parcelles agricoles voisines,
- Une parcelle éloignée d'espaces résidentiels.

Plerneuf – La Barricade 2 - OAP économie

Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plerneuf - La Barricade 2

0 25 50 m

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. On remarque la présence de plusieurs haies repérées au PLUi-H sur une partie de la frange est ainsi qu'au sein du terrain. Celles localisées dans le terrain sont représentées sur le schéma d'OAP. Au sud du projet se trouve un corps de ferme vétuste pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à l'est et au sud-est une zone résidentielle, et à l'ouest une terre agricole. De plus, au sud-ouest, se trouve une zone pavillonnaire en développement. La partie centrale du terrain est inscrite en blé tendre d'hiver. Le site se situe dans une pente en direction du nord-est. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activité économique de La Barricade, le contexte étant favorable à l'implantation d'activités industrielles grâce à l'éloignement des zones résidentielles et à la proximité immédiate de la RN 12. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La gestion des futures interfaces avec l'espace agricole, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, en situation d'entrée de ville, au sein d'un espace aux multiples usages, - Un traitement particulier des eaux pluviales et des problématiques de ruissellement à la vue de la pente de la parcelle.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitat naturel à enjeux à priori, - Un impact paysager important à la vue du positionnement de la parcelle par rapport à la RN12, - Potentiels conflits d'usage avec l'activité agricole et l'espace résidentiel voisins, - Gestion des EP avec l'artificialisation d'un terrain en pente, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle.	**Impact faible**

Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :

- Préservation des haies, talus et arbres existants sur le site afin de renforcer la composante végétale de la ZA,
- Le maintien d'une trame végétale entre les zones d'activités et d'habitat,
- Architecture (dimension, formes, coloris et matériaux) harmonisée avec le contexte environnant,
- Gestion alternative des EP (noues végétalisées, bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes) adaptée aux reliefs présents sur le terrain permettant de canaliser naturellement les flux des EP,
- Organisation des activités de manière à limiter leur impact sur les habitats,
- Accès au site par la voie qui longe le site à l'ouest, de manière à peu impacter le trafic local,
- Mettre en place un sens de circulation unique sur le site afin d'éviter la création d'aires de retournement,
- Préférence pour des espaces de stationnement perméables et mutualisées,
- L'encouragement à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux PV) sur les toits des nouveaux bâtiments.

Propositions complémentaires :

- Sur l'intégration paysagère :
  - Création d'une trame paysagère végétalisée le long de l'espace agricole à l'ouest, ainsi que le long des habitations à l'est et au sud,
  - Encadrer la taille de la brèche dans l'alignement d'arbres protégé pour permettre la création de la voie de desserte à l'entrée sur le site,
  - Définir une hauteur des bâtiments limite pour assurer une intégration paysagère harmonieuse,
- Sur les énergies renouvelables :
  - Mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires.

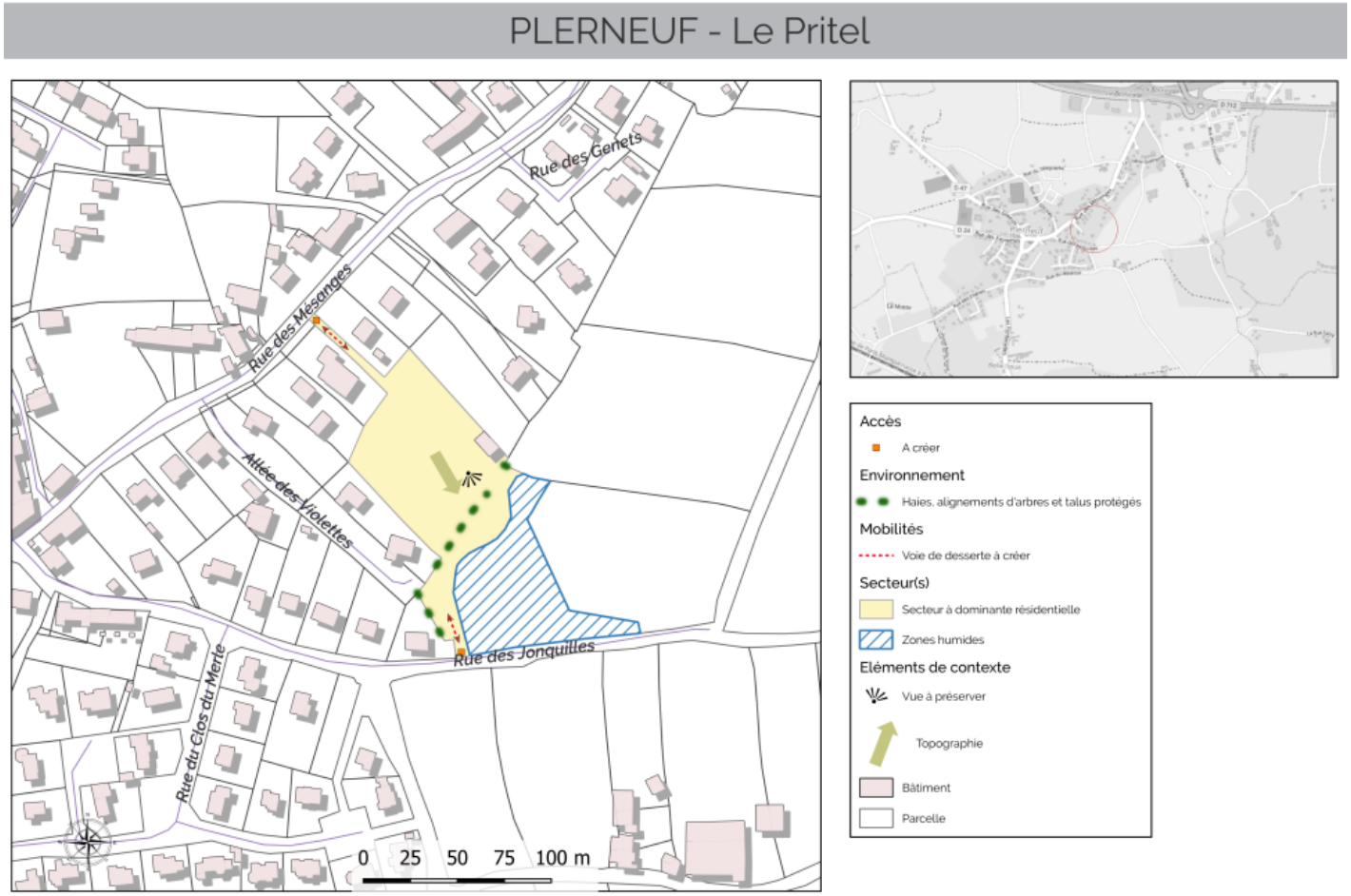
Conclusion :

Un impact faible, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles.

L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Un trafic routier organisé de manière à peu impacter la circulation locale.

Plerneuf – Le Pritel - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plerneuf - Le Pritel

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

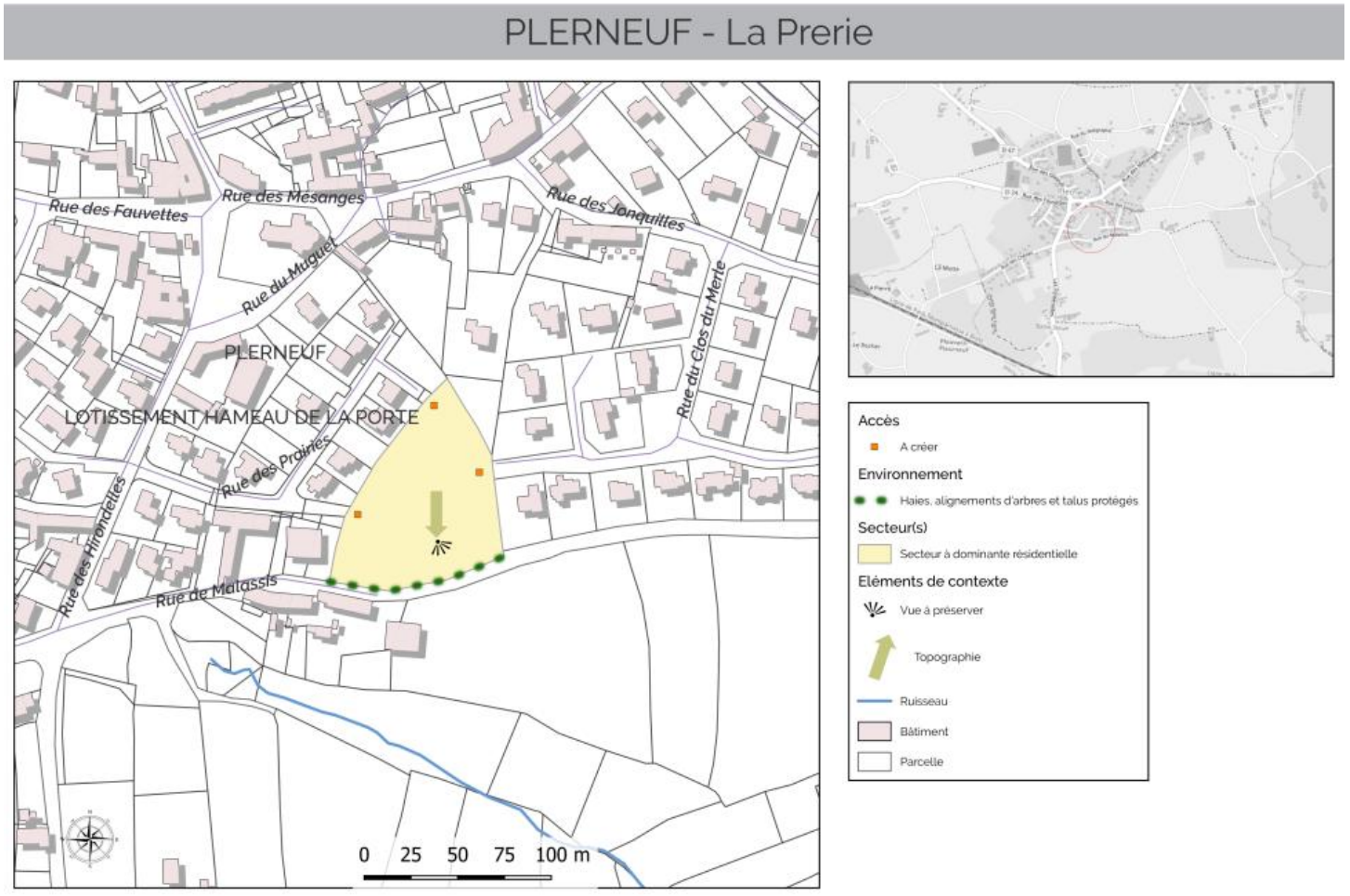
0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente des sensibilités environnementales de par sa position à l'ouest d'une zone humide protégée au PLUi-H. Sont également repérées au règlement graphique plusieurs haies au sud de l'assiette du projet, toutes reportées sur le schéma de l'OAP. La partie sud du terrain est inscrite au RPG2023 comme prairie de 6 ans et plus. La parcelle se situe dans un tissu urbain peu dense et se compose de jardins d'habitation. Il bénéficie d'une vue privilégiée sur les terres agricoles et naturelles au sud. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte et bleue (haies, zones humides) en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en deuxième front du bâti en prolongement de l'urbanisation existante, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, mais des possibles nuisances sur la zone humide voisine, - Un impact paysager relativement limité, - Gestion des EP avec l'artificialisation d'un terrain en pente, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Identification et préservation des zones humides à travers par exemple la mise en place de zones tampons pour éviter qu'une intervention nuise au milieu,	**Impact moyen**

- Intégration de zones tampons végétalisées pour marquer la séparation avec les terres agricoles, - Implantation des bâtiments en prolongement du bâti existant et intégrée dans le paysage, - Intégration des pentes présentes sur le terrain lors de l'aménagement afin d'éviter des travaux de terrassement importants et minimiser les risques de ruissellement, - Création d'une voirie partagée pour relier le site au centre-bourg et aux espaces agricoles.	

Propositions complémentaires :
 	
- Sur la biodiversité :
  o Ajouter une phrase de type « les alignements végétalisés existants seront préservés(…)»,
  o Représenter sur le schéma d'OAP les zones prioritaires pour la mise en place de bande végétalisée permettant d'assurer l'intégration paysagère du projet,
  o Représenter une bande d'inconstructibilité autour de la zone humide connue afin d'assurer sa protection lors de l'aménagement et de l'utilisation de la zone,
- Sur l'intégration paysagère : mentionner la préservation de la vue à préserver dans l'implantation du futur bâti.
 	
Conclusion :
 	
Un impact faible à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants :
 	
- Des sensibilités écologiques connues à proximité du terrain de l'OAP prises en compte dans l'aménagement de la parcelle,
- Un terrain en prolongement de l'urbanisation actuelle.	

Plerneuf – La Prerie - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plerneuf - La Prerie

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

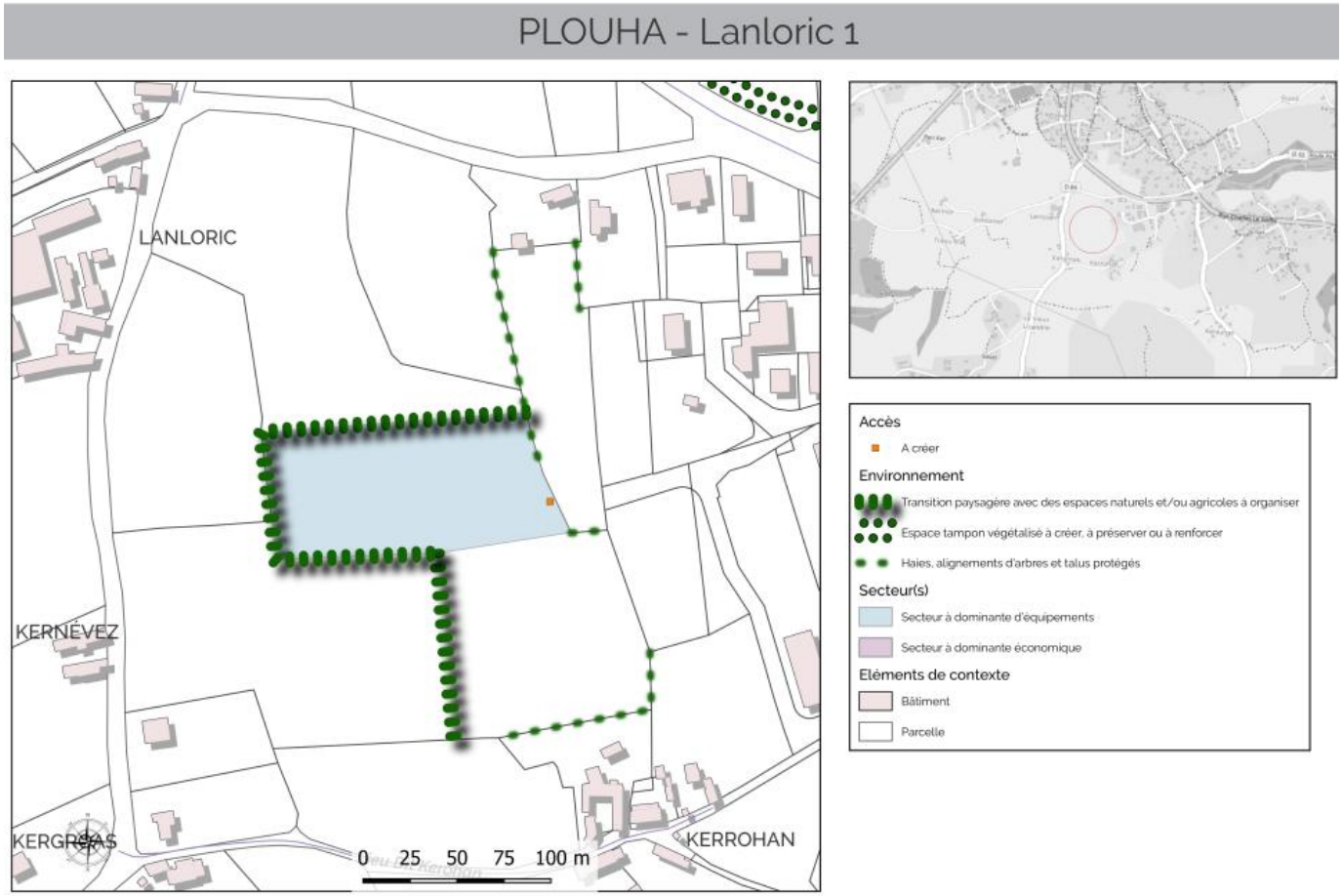
Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Est repérée au PLUi-H et représentée sur le schéma d'OAP une haie sur la frange Sud de l'assiette du projet. Le site est enclavé dans un tissu urbain, à l'exception de la présence de terres agricoles au sud. Il présente une vue privilégiée sur le bocage. La topographie forme une pente douce dirigée vers le sud. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux haies en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en front de la rue de Malassis en prolongement de l'urbanisation existante, - Gestion des EP avec l'artificialisation d'un terrain en pente, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux, - Accentuation des ruissellements en direction de l'espace agricole au sud du projet. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Haies bocagères conservées ou recrées pour maintenir l'identité du paysage, - Création d'espace de transition avec le milieu agricole et naturel à travers des jardins partagés ou des zones vertes,	**Impact faible**

- Implantation des bâtiments de manière à maximiser les vues sur le bocage environnant et garantir une bonne intégration dans le paysage, - Multiplication des points d'accès afin d'éviter les congestions, - Stationnement partagé et dissimulé dans le paysage, - Mise en place de liaisons sécurisées pour piétons et cyclistes reliant la parcelle au bourg.	

Propositions complémentaires :
 	
- Sur la biodiversité :
  o Représenter sur le schéma d'OAP les zones prioritaires pour la mise en place de bande végétalisée permettant d'assurer l'intégration paysagère du projet ainsi que la localisation des « espaces de transition » verts,
- Sur l'intégration paysagère :
  o Mentionner une hauteur maximale pour les futurs bâtiments afin de préserver les vues,
- Sur la gestion des EP :
  o Mentionner que le traitement des EP recevra une attention particulière à la vue de la topographie de la parcelle.
 	
Conclusion :
 	
Un impact faible à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants :
 	
- Des sensibilités écologiques limitées,
- La position de la parcelle enclavée dans le tissu urbain,
- La prise en compte d'une bonne transition paysagère avec l'espace agricole et naturel.	

Commune de Plouha

Plouha – Lanloric 1 - OAP équipement
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plouha - Lanloric 1

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

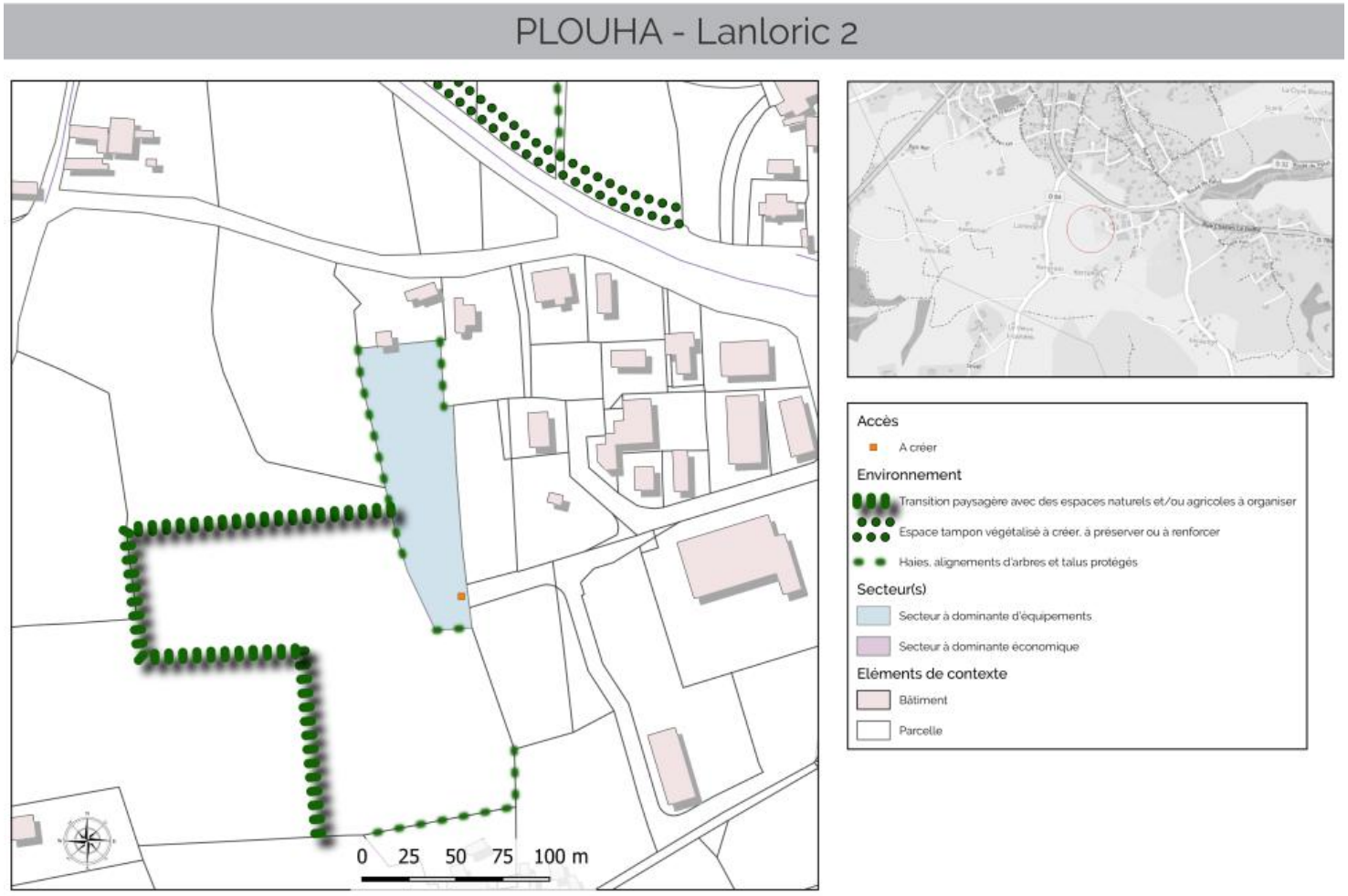
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Est repérée au PLUi-H une haie sur la frange est du projet, représentée en partie sur le schéma d'OAP. Le site se situe en extension de la zone d'activités du grand étang. On retrouve notamment à l'ouest de l'assiette du projet la déchetterie de Plouha et sa future extension, et sur les autres franges s'étendent des terres agricoles. La parcelle est inscrite au RPG2023 comme culture de colza d'hiver. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir un funérarium. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments du bocage en place en phase de travaux et d'exploitation, - Une bonne « couture » à l'existant, vis-à-vis des activités en place, mais aussi des secteurs résidentiels riverains, pour limiter les nuisances éventuelles et les conflits d'usage, - La gestion des nuisances liées aux activités prévues (présence d'un hameau avec un gite au sud du terrain), - Laisser une plus grande place au végétal dans l'aménagement de cette parcelle, comparativement aux occupations riveraines : parcelles très imperméabilisées, sans traitement des franges…	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager important à la vue de la position de la parcelle visible depuis la RD84, la voie de Kerohan et la voie au nord du projet, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux, - Artificialisation – imperméabilisation d'une parcelle agricole. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Préserver l'alignement végétalisé à l'est de la parcelle tout en permettant l'aménagement d'un accès le traversant,	**Impact faible**

- Mise en place de bandes végétalisées par exemple entre le site et les espaces agricoles afin d'assurer une transition visuelle et paysagère.	

Propositions complémentaires :
- Sur la biodiversité :
  o Prévoir une ouverture maximale dans l'alignement végétalisé aujourd'hui protégé,
- Sur l'intégration paysagère :
  o Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir une intégration paysagère de qualité,
- Sur la mobilité :
  o Imposer des stationnements perméables garantissant une bonne gestion des eaux pluviales.
Conclusion :
Un impact faible à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants :
- Des sensibilités écologiques limitées,
- La prise en compte d'une bonne transition paysagère avec l'espace agricole et naturel.	

Plouha – Lanloric 2 - OAP équipement
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plouha - Lanloric 2

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

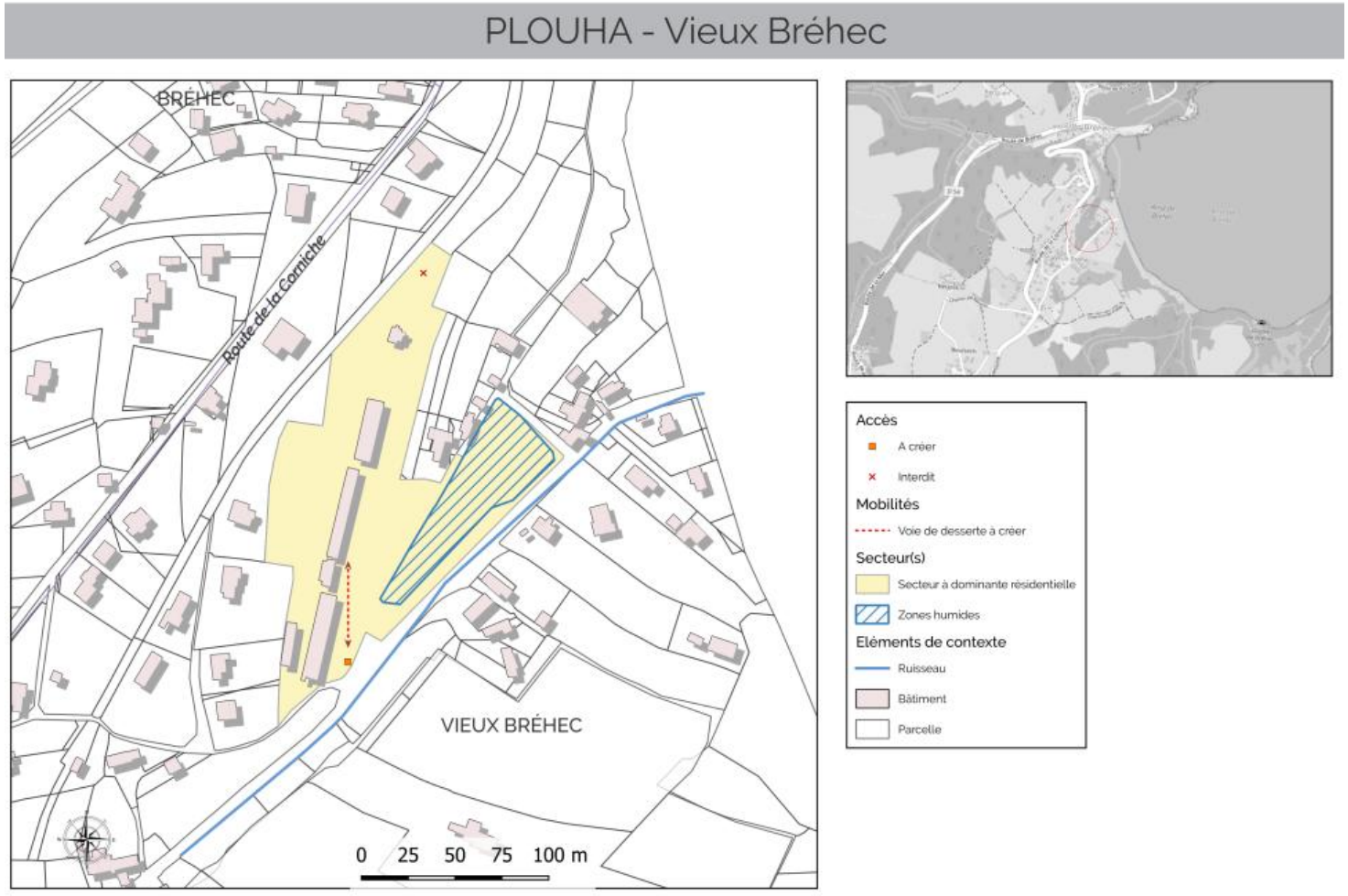
0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au PLUi-H des haies le long des franges ouest, sud et est du projet. Celles-ci sont représentées en partie dans le schéma d'OAP. La partie le long de l'actuelle déchetterie n'est pas représentée sur le schéma. Le site se situe en extension de la zone d'activités du grand étang. On retrouve à l'ouest de l'assiette du projet la déchetterie de Plouha, le futur funérarium à l'ouest, et une habitation au nord. La parcelle est inscrite au RPG2023 comme prairie de 6 ans et plus. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir l'extension de la déchetterie. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments du bocage en place en phase de travaux et d'exploitation, - Une bonne « couture » à l'existant, vis-à-vis des activités en place, mais aussi des secteurs résidentiels riverains, pour limiter les nuisances éventuelles et les conflits d'usage, - La gestion des nuisances liées aux activités prévues, - Laisser une plus grande place au végétal dans l'aménagement de cette parcelle, comparativement aux occupations riveraines : parcelles très imperméabilisées, sans traitement des franges…	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser à la vue des haies entourant le projet, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux, - Artificialisation – imperméabilisation d'une parcelle agricole. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Les alignements végétalisés devront être préservés afin de minimiser les nuisances potentielles liées à l'activité,	**Impact faible**

- Différenciation des axes de circulation avec une voie pour véhicules légers et une voie pour véhicules lourds.	

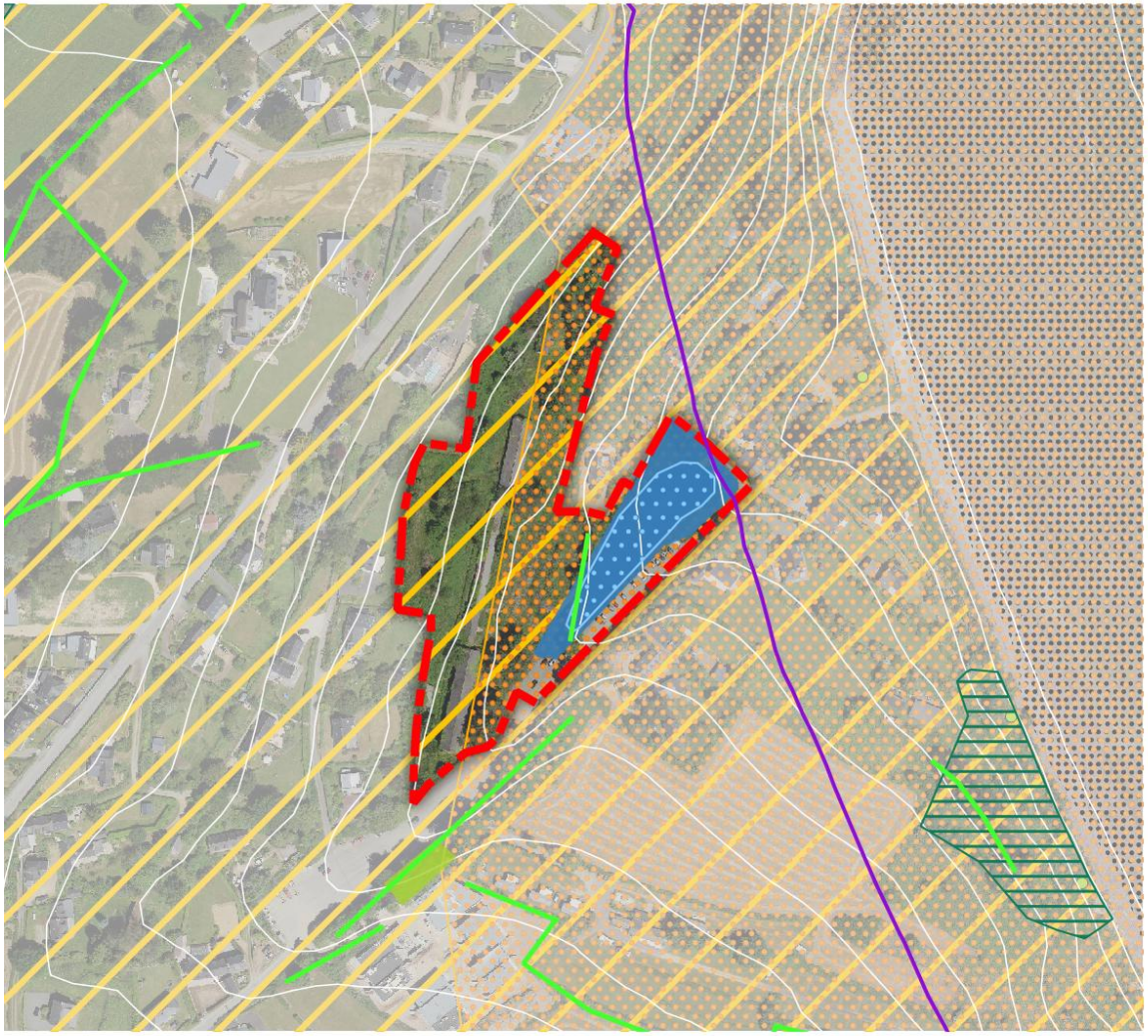
Propositions complémentaires :
- Sur la biodiversité :
  o Prévoir une ouverture maximale dans l'alignement végétalisé aujourd'hui protégé et le représenter en intégralité sur le schéma d'OAP,
  o Prévoir l'ajout d'une bande végétalisée sur la frange nord du terrain afin de marquer la transition avec l'espace résidentiel,
- Sur l'intégration paysagère :
  o Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir une intégration paysagère de qualité dans le prolongement de la déchetterie existante.
Conclusion :
Un impact faible à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants :
- Des sensibilités écologiques limitées,
- La prise en compte d'une bonne transition paysagère avec l'espace agricole et naturel.	

Plouha –Vieux Bréhec - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plouha - Vieux Bréhec



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Bande des 100 m
- Haies et talus à protéger
- Margerecul
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente des sensibilités environnementales et naturelles importantes. : - Il est compris dans le site inscrit « littoral entre Penvenan et Plouha », - Sa partie est appartient à la ZNIEFF de type II « côte ouest de la baie de Saint-Brieuc, - La bande des 100 mètres de la loi Littoral concerne le site sur sa partie la plus à l'est, - Une zone humide est repérée sur l'ensemble de sa partie est, partiellement protégée au PLUi-H, - Une haie protégée au PLUi-H est présente sur l'axe nord-sud du terrain. La parcelle est actuellement occupée par d'anciens bâtiments de colonies aujourd'hui désaffectés et destinés à être démolis. La position du terrain à proximité immédiate du littoral offre un cadre paysager remarquable et induit un potentiel certain. La topographie du site est marquée par une pente importante vers la plage. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Il a été identifié par le SCoT comme un potentiel de densification. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments du bocage (haie, zones humides) en place en phase de travaux et d'exploitation, - Une bonne « couture » à l'existant, vis-à-vis des secteurs résidentiels riverains, - Une intégration paysagère primordiale dans ce secteur très fréquenté, - La topographie pouvant entraîner des importants travaux de terrassement et des problématiques de ruissellement, - Un lieu déjà très fréquenté.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Présence d'habitat naturel à enjeu, - Un impact paysager à relativiser à la vue de la végétation qui sépare la zone du projet de la route du Vieux Brehec,	**Impact moyen**

- Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux,
- Artificialisation – imperméabilisation d'une parcelle libre et distinguée pour sa biodiversité.

Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :

- Préservation rigoureuse de la zone humide présente sur le site,
- Architecture de type traditionnelle (matériaux, formes, proportions caractéristiques) sur un secteur soumis à la réglementation des architectes des bâtiments de France,
- Accès au site par la route du Vieux Bréhec en tenant compte des impératifs de sécurité et des éventuelles contraintes liées à la circulation.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Représenter la haie repérée au règlement graphique sur le schéma d'OAP et prendre en compte sa protection dans l'OAP,
  - Mentionner la végétation présente sur le site, notamment sur la partie qui borde la route du Vieux Bréhec, afin de garantir sa protection en tant que bande végétalisée d'intérêt paysagère,
  - Mentionner la bande des 100 mètres issue de la loi Littoral,
  - Prévoir l'ajout d'une bande végétalisée sur la frange nord du terrain afin de marquer la transition avec les fonds de jardins des habitations,
  - Mentionner de quelle manière seront traité les espaces communs de manière végétale,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Mentionner la préservation des vues sur la mer lors du choix de l'implantation des bâtiments,
  - Mentionner l'importance de limiter les travaux de terrassement à la vue de la richesse écologique de la zone,
- Sur la gestion des EP :
  - Mentionner le traitement de l'ensemble du nouveau quartier résidentiel afin de limiter les ruissellements qui se dirigeront vers les habitations à l'ouest de la zone du projet

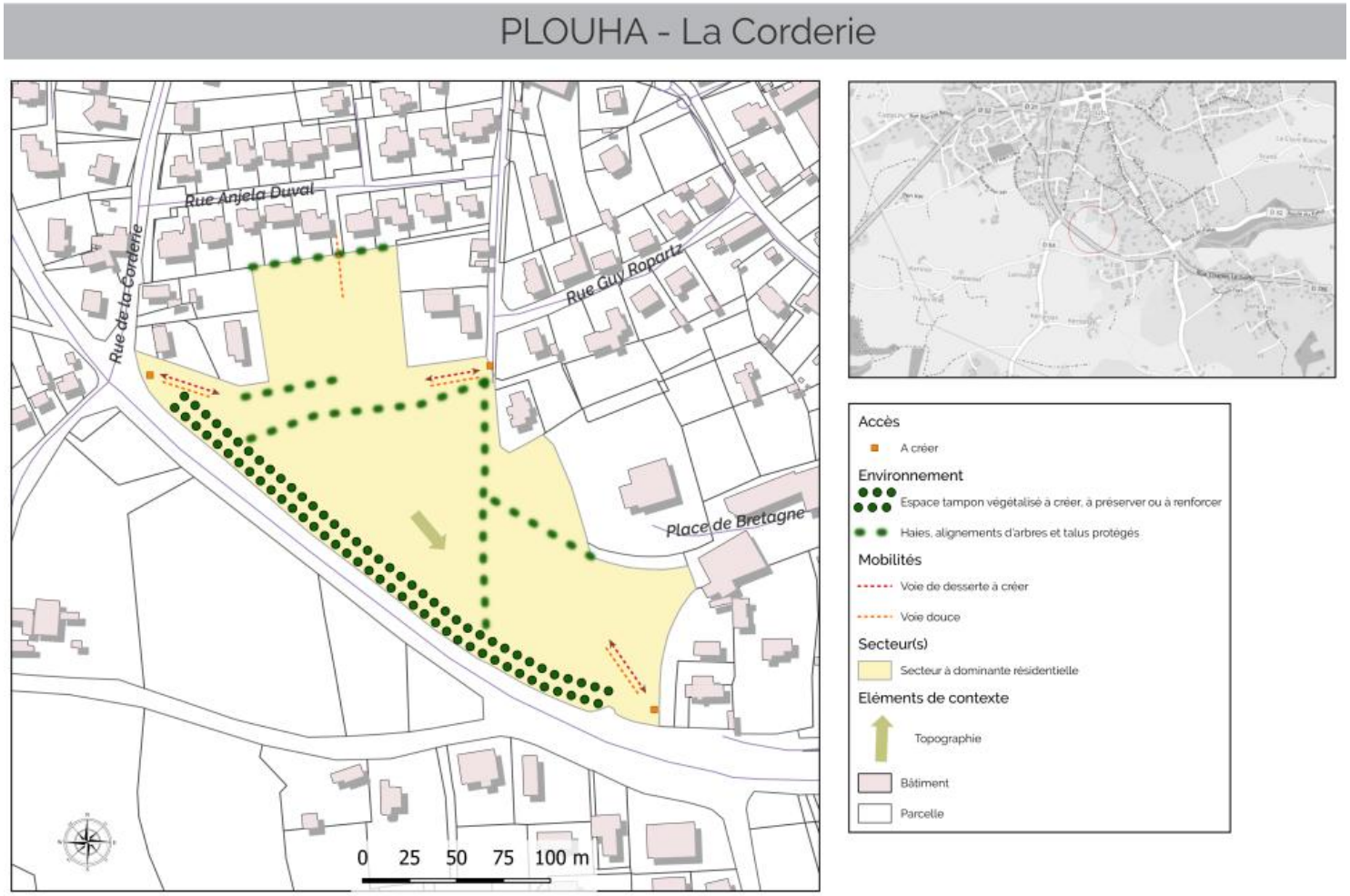
Conclusion :

Un impact moyen, au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques connues et importantes,
- Un terrain présentant une forte pente nécessitant des travaux de grande ampleur pour son aménagement,

- Absence de traitement paysager sur les franges du projet.	

Plouha – La Corderie - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plouha - La Corderie

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au règlement graphique plusieurs haies traversantes la zone du projet et une située sur la frange nord. Elles sont presque toutes reprises par le schéma d'OAP à l'exception d'une partie au nord-ouest, située au niveau de l'accès Rue de la Corderie. La parcelle se situe en entrée de bourg, entre la RD786, un lotissement au nord et un bâtiment communal à l'est. Le site présente une pente vers le sud-est. Une grande partie du terrain est inscrit au RPG 2023 comme culture de blé tendre d'hiver. La partie la plus proche des bâtiments communaux est également inscrite au RPG comme prairie de 6 ans et plus. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte en place protégées au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en entrée de bourg visible depuis l'une des voies d'accès à la commune de Plouha, - La nécessité de concilier les usages avec les terres agricoles voisines, - L'importance de la frange avec la RD786 afin de limiter les nuisances de la route pour les futures habitations, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Artificialisation-imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle, - Accentuation des problématiques de ruissellement en direction de la RD786 et des habitations localisées au sud-est de la parcelle, - Enjeu de sécurisation des accès avec la RD786.	**Impact faible**

Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :

- Brèche de 10 mètres maximum au sein des linéaires bocagers protégés,
- Plantation d'un écran végétalisé le long de la RD786 pour atténuer les nuisances sonores et améliorer l'intégration des futures habitations,
- Clôtures composées d'une haie végétale complétée par un grillage permettant que la végétation domine le visuel du lotissement,
- Choix d'implantation des bâtiments et de leur architecture dans un soucis d'intégration paysagère,
- Gestion rigoureuse des EP avec la mise en place de solutions écologiques (noues paysagères, bassins d'infiltration ou toitures végétalisées),
- 3 accès pour les véhicules motorisés pour une circulation fluide et sécurisée,
- Cheminement doux aménagé au nord du site par le lotissement Anjela Duval afin de rejoindre facilement le bourg et ses services,
- Les constructions énergétiquement et écologiquement performantes seront à privilégier.

Propositions complémentaires :

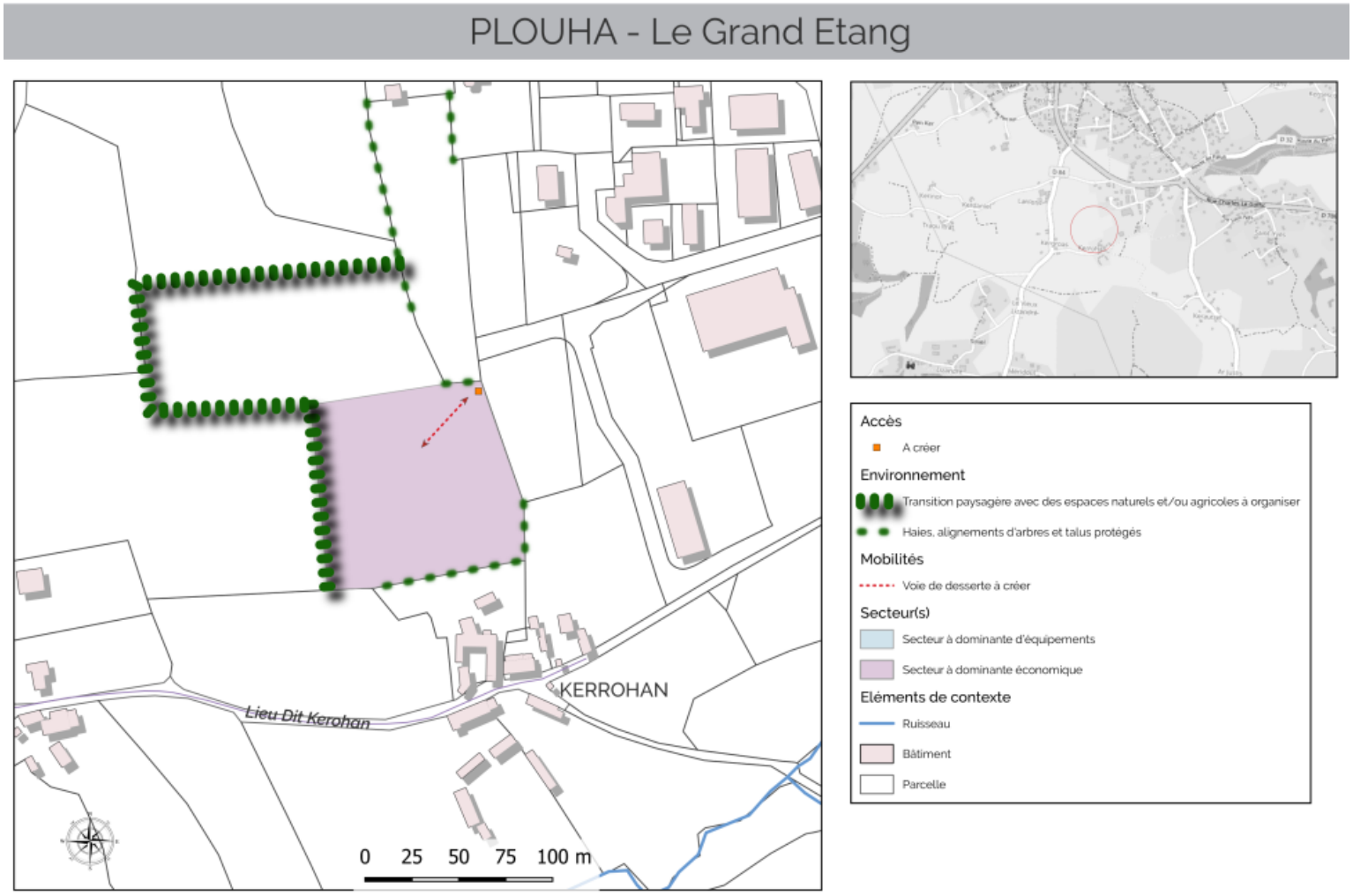
- Sur la biodiversité :
  - Représenter la partie de la haie manquante sur le schéma afin qu'elle soit soumise à la recommandation de 10 mètres maximum de brèche,
  - Ajouter une phrase de type « les alignements végétalisés existants seront préserver(…)»,
- Sur la mobilité :
  - Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation.

Conclusion :

Un impact faible qui s'explique au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une bonne prise en compte de l'aspect paysager de la zone,
- Un aménagement pensé pour créer du lien social entre les habitants et intégrer les enjeux de biodiversité.

Plouha – Le grand étang - OAP économie
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plouha - Le Grand Etang

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont repérées au PLUi-H des haies le long des franges sud et sur une partie de la frange nord du projet. Celles-ci sont représentées dans le schéma d'OAP. Le site se situe en extension de la zone d'activités du grand étang. Il est entouré à l'ouest par une terre agricole, au nord par les futurs projets de crématorium et d'extension de la déchetterie, et au sud se trouve un hameau avec un gite. La parcelle est inscrite au RPG2023 comme culture de colza d'hiver. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir des activités économiques. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments du bocage en place en phase de travaux et d'exploitation, - Une bonne « couture » à l'existant, vis-à-vis des activités en place, mais aussi des secteurs résidentiels riverains, pour limiter les nuisances éventuelles et les conflits d'usage, - La gestion des nuisances liées aux activités prévues, - Laisser une plus grande place au végétal dans l'aménagement de cette parcelle, comparativement aux occupations riveraines : parcelles très imperméabilisées, sans traitement des franges…	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à enjeu a priori, - Un impact paysager à relativiser à la vue des haies entourant le projet, - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux, - Artificialisation – imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - L'alignement d'arbres et d'arbustes existants sera conservé afin de marquer la séparation entre la zone d'activités et le hameau voisin au sud,	**Impact faible**

- Implantation d'une haie sur la frange ouest afin de marquer la délimitation entre la zone d'activité et l'espace agricole et renforcer l'intégration paysagère du projet,
- L'architecture du secteur devra s'intégrer dans l'environnement immédiat : les caractéristiques urbanistiques et architecturales seront soigneusement choisies,
- Prise en compte de la gestion de l'eau à travers des modes alternatives de gestion des EP (noues, bassins de tamponnement et de rétention ou chaussées drainantes),
- Préférence pour des espaces de stationnement perméables et mutualisés,
- Entrée et sortie par un accès unique aménager avec une aire de retournement,
- L'encouragement à l'utilisation des toitures des bâtiments industriels pour produire de l'énergie.

Propositions complémentaires :

- Sur l'intégration paysagère :
  - Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour,
- Sur les énergies renouvelables :
  - Mentionner l'obligation de prévoir dès la conception des bâtiments, une structure capable de supporter l'installation de panneaux solaires.

Conclusion :

Un impact moyen à limité, inhérent à ce type d'opération sur de espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements…

Commune de Plouvara

Plouvara – Rue de Rohan - OAP habitat
Programme

Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plouvara - Rue de Rohan

Prescription du PLUi-H
- Secteur d'OAP
- Courbe de niveau
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente des sensibilités environnementales de par la présence d'une zone humide en son sein ainsi que de plusieurs haies, sur une partie de la frange ouest du projet ainsi qu'au milieu de la zone. L'ensemble de ces éléments est reporté sur le schéma d'OAP. Le site est aujourd'hui occupé par une prairie. Il bénéficie d'une large ouverture sur la rue de Rohan, et est délimité au nord par un talus en pente et des propriétés résidentielles. Le site d'aménagement est situé entre deux axes urbains structurants : la rue de Rohan au sud et la rue du Stade au nord. Il s'insère dans un environnement résidentiel diffus, avec un tissu bâti hétérogène et un cadre paysager marqué par la présence d'arbres d'alignement, de grands jardins arborés et de prairies ouvertes. Les principaux enjeux identifiés sur ce site sont : - Une attention particulière aux éléments de la TVB en place ; zones humides et haies, en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne gestion du talus au nord pour garantir la stabilité, la lisibilité et l'intégration du projet, - Une attention particulière aux franges au nord et à l'est afin de garantir une transition douce avec le tissu existant, - Le développement de liaisons douces permettant de relier le centre-bourg et faciliter la continuité des déplacements et la qualité d'usage du quartier.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Artificialisation d'une prairie permanente, entraînant une perte de perméabilité et de biodiversité ordinaire, - Risque de perturbation de la zone humide au sud en cas d'emprise non maîtrisée ou de gestion hydraulique insuffisante, - Sensibilité paysagère forte, liée à la présence d'arbres à préserver et au relief du site (talus), - Effets de mitage limités, du fait d'une intégration en continuité du tissu urbain existant. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Maintien des arbres d'alignement existants et de la bande végétalisée le long du talus,	**Impact moyen**

- Création de bandes végétalisées au nord et à l'est pour structurer les limites du projet et en assurer l'intégration,
- Prise en compte des pentes du nord du site pour l'intégration paysagère du projet,
- Gestion du talus à anticiper dans l'aménagement de la zone,
- Organisation de cheminements doux traversants le site du nord au sud,
- Deux accès (nord et sud).

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Affirmer une protection forte de la zone humide avec la création d'une bande d'inconstructibilité autour de celle-ci,
  - Renforcer la fonctionnalité écologique de la zone humide, par une gestion végétalisée adaptée (plantes hélophytes, fossés plantés),
  - Etendre la mise en place de bandes végétalisées à vocation d'intégration paysagère, notamment sur la frange sud du projet,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Assurer une cohérence paysagère et architecturale avec les constructions existantes de type pavillonnaire,
  - Prévoir un traitement qualitatif des cheminements doux, renforçant la lisibilité et la convivialité de l'aménagement,
- Sur la gestion des eaux pluviales :
  - Mentionner un traitement particulier à la vue de la présence du talus,
- Sur la mobilité :
  - Sécuriser les accès automobiles depuis la rue du Stade et la rue de Rohan, tout en veillant à la fluidité de la circulation,
  - Penser les voiries internes comme des espaces partagés, favorisant la mixité des usages.

Conclusion :

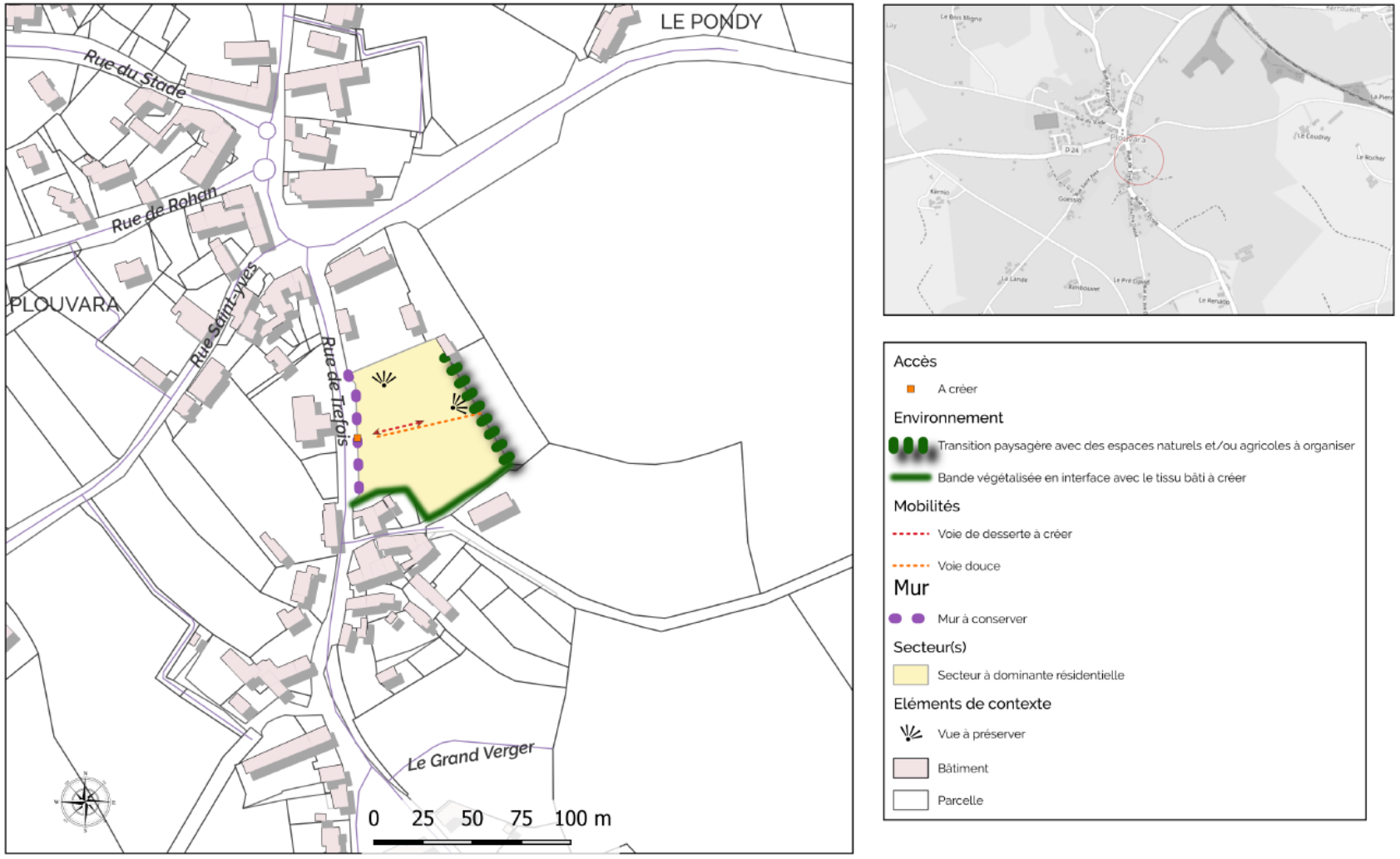
L'évaluation conduit à un impact modéré, notamment du fait :

- Du cheminement doux qui traverse la zone humide,
- Prise en compte dans l'OAP des haies existantes à conserver,
- Un terrain enclavé dans l'urbanisation existante du bourg,

- D’un terrain entouré d’espaces urbanisés.	

Plouvara – Rue de Tréfois - OAP habitat

Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Plouvara - Rue de Tréfois

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Situé dans le cœur ancien du bourg, à proximité immédiate des principaux équipements (école, centre-bourg), le site d'aménagement « Rue de Tréfois » bénéficie d'une position stratégique pour développer une offre résidentielle intégrée dans la vie quotidienne de la commune. L'environnement bâti et paysager est fortement structuré par un patrimoine architectural et naturel de qualité, incluant : - Des murs d'enclos emblématiques (notamment en limite nord et ouest), - Des bâtiments en pierre typiques de l'identité locale, - Une vue marquante vers le clocher de l'église, - Une ouverture paysagère vers l'est en direction d'un espace agricole exploité en colza d'hiver (RPG 2023). - Le muret longeant la rue de Tréfois est inscrit au schéma d'aménagement comme élément à conserver, mais d'autres éléments patrimoniaux notables (notamment le mur au nord de l'assiette du projet) ne sont pas cartographiés. Un cheminement doux se trouve à l'arrière du site. Les principaux enjeux identifiés sur ce site sont : - La nécessité de considérer les éléments végétaux présents sur le site, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, le long de la rue de Tréfois, au sein d'un patrimoine architecturel et naturel de qualité, - Effet de transition à ménager avec la parcelle agricole à l'est, pour ne pas rompre la continuité paysagère du bourg, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitat naturel à enjeux à priori, - Risque de banalisation visuelle si les caractéristiques des murs anciens, cônes de vues et alignements ne sont pas suffisamment pris en compte. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>**	**Impact faible**

- Conservation d'espaces de respiration avec la création d'un espace collectif comme un jardin partagé ou un verger,
- Bande végétalisée prévue sur la frange sud,
- Préservation des murs d'enclos existants, en particulier en limite ouest (muret inscrit au schéma),
- Les vues remarquables depuis le terrain valorisées,
- Cheminement doux est-ouest lié à l'existant afin d'assurer une bonne liaison entre le centre-bourg et le projet.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Prendre en compte les arbres présents sur le terrain,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Inscrire sur le schéma d'aménagement le mur patrimonial au nord comme élément à conserver,
  - Prévoir une mise en valeur du cône de vue vers l'est et vers le nord en aménageant les implantations pour ne pas créer de rupture visuelle,
  - S'appuyer sur une palette architecturale cohérente avec les matériaux du centre-bourg (pierre, volumes simples).

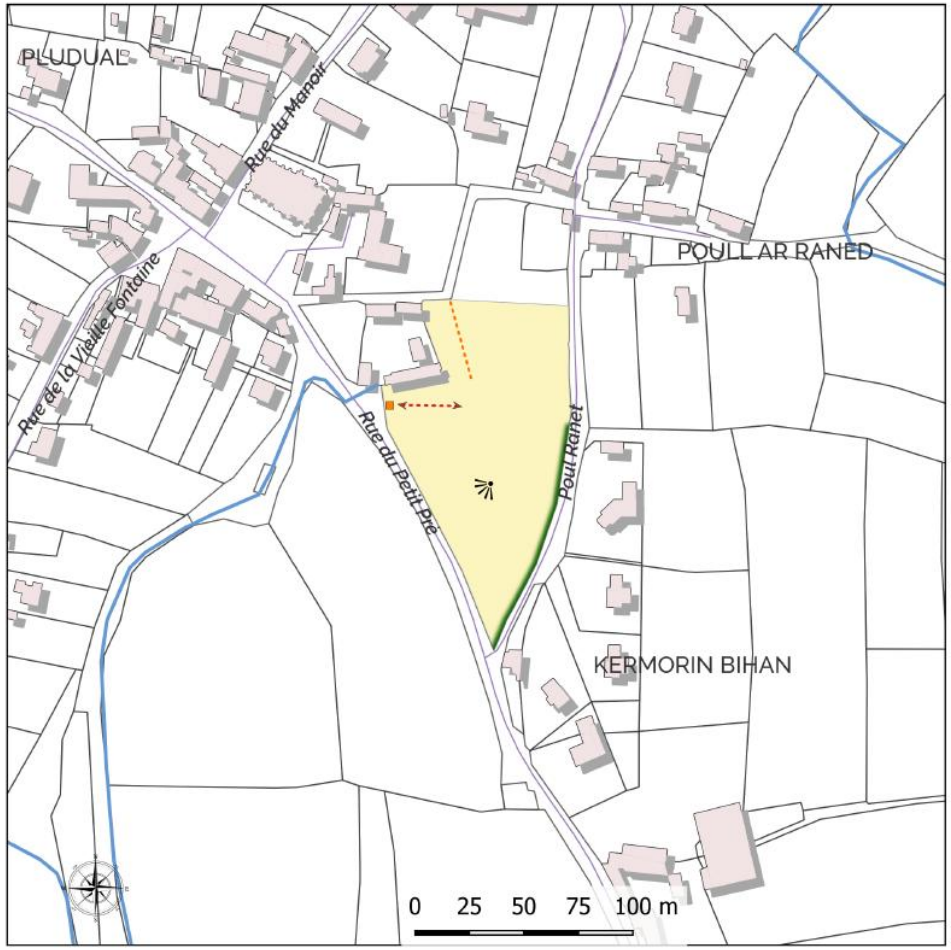
Conclusion :

Un impact faible à moyen à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques limitées,
- Des prises en compte des éléments paysagers dans l'aménagement du site,
- De la bonne prise en compte des liaisons douces,
- Projet d'aménagement globalement bien intégré au tissu urbain existant.

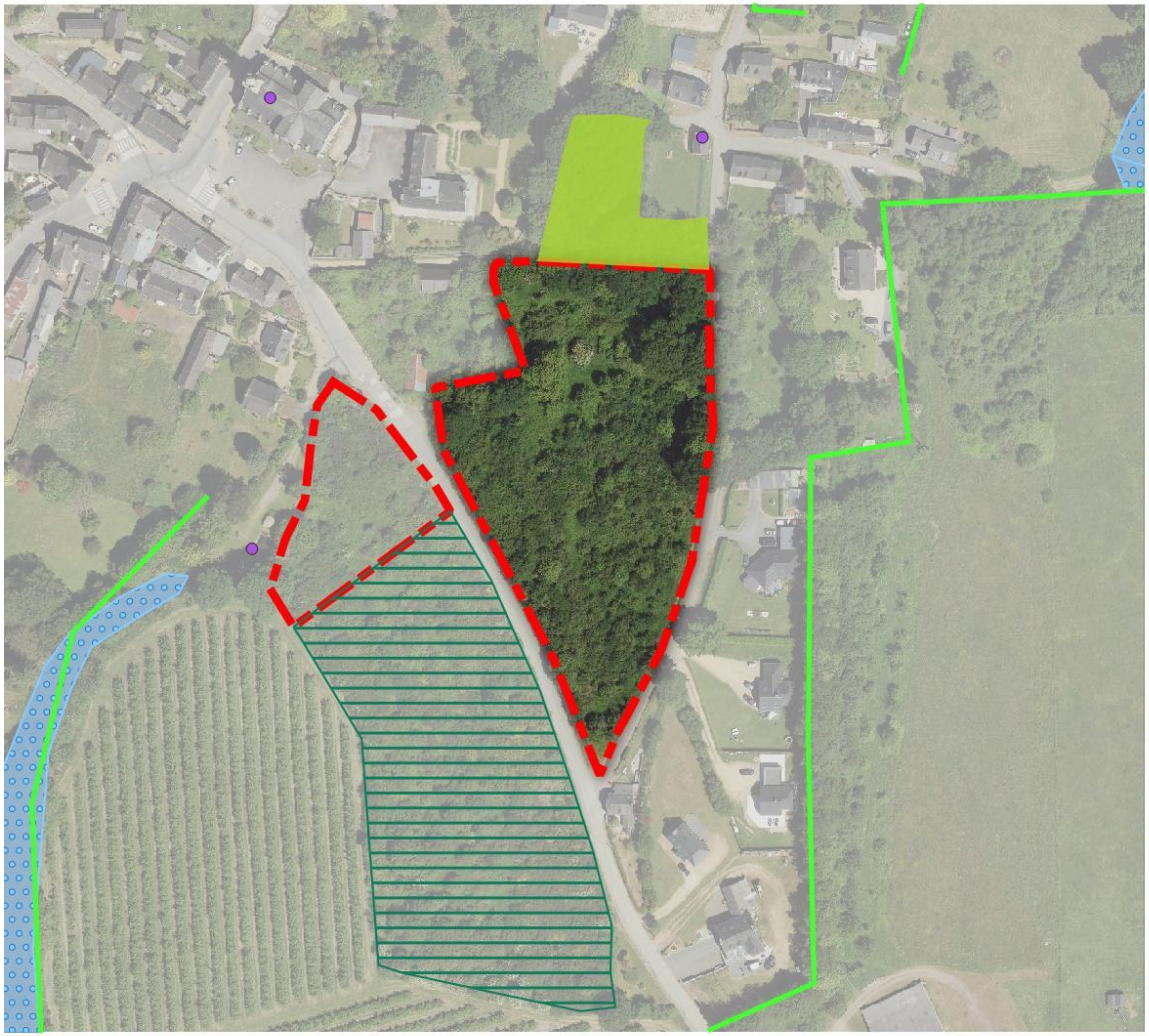
Commune de Pludual

Pludual – Liors Marec - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Pludual - Liors Marec



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site en lui-même présente « assez peu » de sensibilités environnementales. A proximité immédiate de l'assiette du projet se trouve cependant un espace boisé classé (de l'autre côté de la rue du Petit Pré) ainsi qu'un espace vert protégé adjacent à la frange nord du projet. Située en entrée de bourg, à proximité immédiate de la chapelle Notre-Dame du Calvaire, l'OAP « Liors Marec » se trouve sur un site intégralement boisé, bien que non protégé au titre du PLUi-H. La parcelle est bordée par deux voies de circulation, offrant une bonne accessibilité. La parcelle bénéficie d'un panorama sur la zone naturelle environnante, mentionné sur le schéma d'OAP. Un cheminement doux se trouve sur la frange nord du site, permettant de lier la rue du Petit Pré à la chapelle de Notre-Dame du Calvaire. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain en entrée de bourg, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Disparition partielle d'un boisement existant non protégé, avec effet possible sur la biodiversité locale (perte d'habitats), - Effets visuels potentiels sur la chapelle et les espaces patrimoniaux alentours en cas d'aménagement mal intégré, - Nécessité de préserver la qualité du paysage visible depuis le sud-ouest (cône de vue), - Environnement urbain proche nécessitant une attention sur les transitions avec le bâti et sur la gestion de la circulation. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Création d'un accès unique au nord-ouest, afin de limiter l'impact sur les habitations situées à l'est du terrain,	**Impact moyen**

- Insertion d'une voie douce au nord permettant de lier le projet au cheminement doux existant,
- Bande végétalisée prévue en interface à l'est, pour préserver l'intimité des riverains,
- Création d'un alignement végétalisé côté rue du Petit Pré pour renforcer la transition paysagère.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Intégrer un diagnostic écologique pour estimer les effets de la coupe partielle du boisement existant,
  - Conserver une trame végétale interne, en particulier en cœur d'îlot et en lisière ouest,
  - Tenir compte de la continuité écologique avec le bois classé voisin,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Mentionner sur le schéma d'aménagement la chapelle de Poul ar Ranet, l'espace vert au nord et le bois classé à l'ouest comme repères structurants,
  - Privilégier des implantations et des volumes limités en hauteur sur la partie est et nord-est, pour préserver les vues sur la chapelle,
  - Valoriser le cône de vue sud-ouest en maintenant des percées visuelles depuis le cheminement doux.

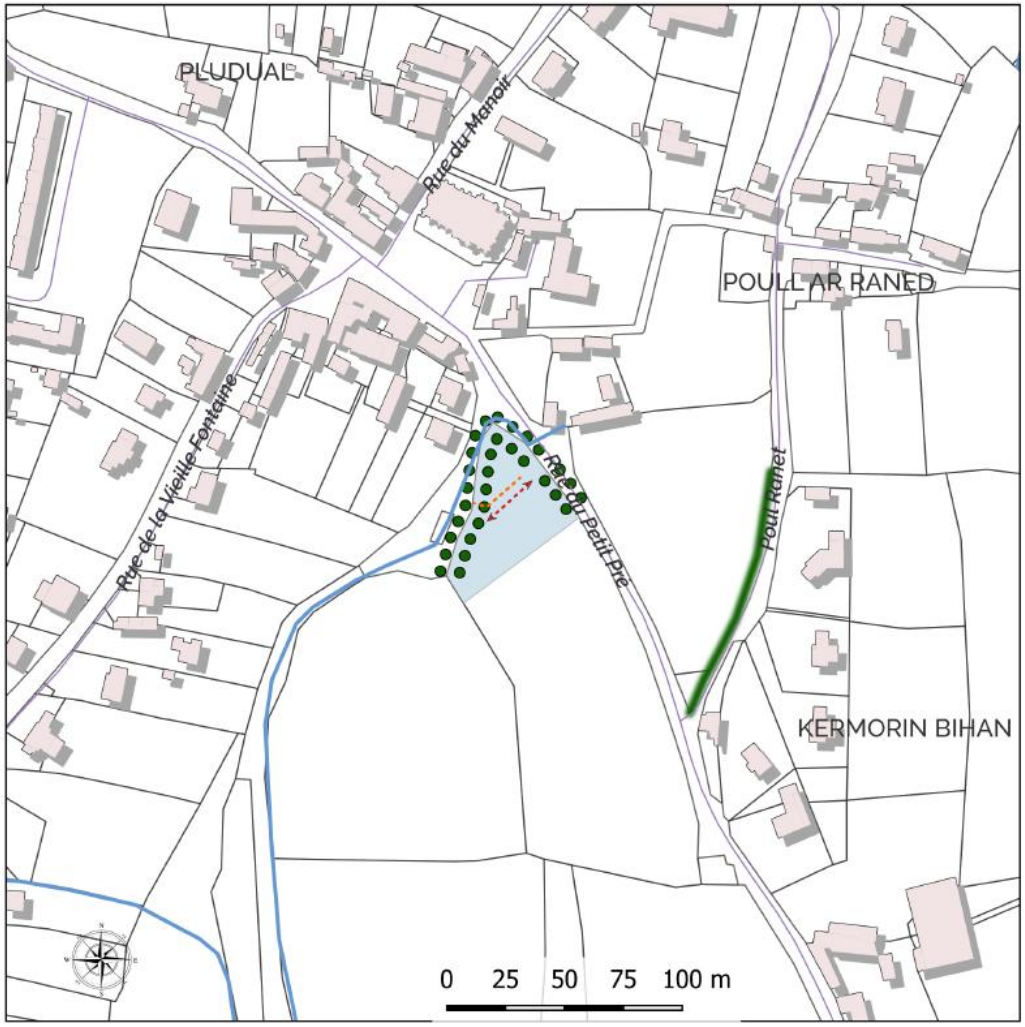
Conclusion :

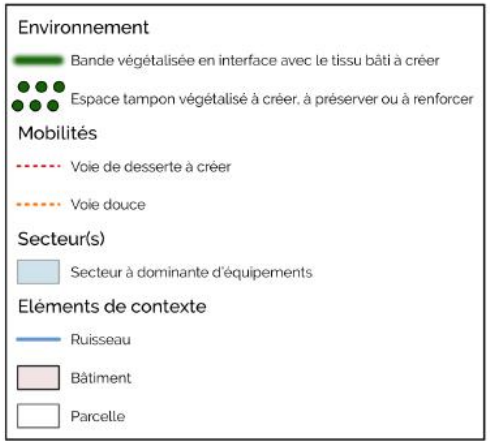
Un impact moyen au regard des éléments suivants :

- L'artificialisation d'un boisement non protégé,
- La proximité d'un patrimoine bâti et végétal remarquable.

Pludual – Liors Ratel - OAP Équipement

Programme





Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Pludual - Liors Ratel

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
Arbre remarquable
Patrimoine bâti à protéger
Haies et talus à protéger
Marge recul
Mur à protéger
Espace Boisé Classé
Espace vert protégé
Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
Zone humide

Biodiversité
Cours d'eau
ZNIEFF1
ZNIEFF2
NATURA 2000
ENS
Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
Site classé
Site inscrit
Périmètre de servitude monuments historiques
Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
Mouvement de terrain

Risques technologiques
Canalisation gaz naturel
ICPE (régime d'autorisation)
SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales avec la présence notable d'un espace boisé classé adjacent à la zone du terrain au niveau de sa frange sud. La parcelle est également marquée par la présence d'un lavoir à proximité immédiate (élément non indiqué au schéma d'aménagement). À cela s'ajoute un verger situé à l'ouest, accentuant l'intérêt écologique et paysager du secteur. Un peu plus loin à l'ouest se trouve une zone humide protégée au PLUi-H. Le site concerné par l'OAP est destiné à accueillir un parking public permettant de répondre aux besoins induits par le développement du bourg et des constructions en cours. Les principaux enjeux identifiés sur ce site sont : - La préservation de la trame arborée existante, l'assiette du projet étant entièrement boisée, - La proximité immédiate d'une zone humide, nécessitant une gestion soignée des eaux pluviales et de l'imperméabilisation, - La protection du lavoir situé au nord-ouest du site, qui participe à l'identité patrimoniale du bourg, - La qualité d'insertion paysagère vis-à-vis du verger voisin et des espaces naturels, - L'intégration des cheminements doux, pour relier le futur équipement aux secteurs déjà aménagés du bourg.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Disparition du boisement existant (en partie ou totalement), au profit d'une surface à usage de stationnement, pouvant affecter la biodiversité locale et les fonctions écologiques du site (rétention d'eau, ombrage, connectivité), - Proximité d'une zone humide non cartographiée sur le schéma, nécessitant une vigilance accrue quant à l'infiltration et la préservation des sols, - Effet visuel possible sur le lavoir, éléments du patrimoine rural à forte valeur identitaire, - Contexte paysager remarquable à maintenir, avec la présence d'un verger et d'une ambiance bocagère. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Utilisation de surfaces perméables ou enherbées pour préserver l'infiltration naturelle,	**Impact moyen**

- Espaces tampons végétalisés à créer sur les deux côtés (nord-est, nord-ouest), favorisant l'intégration du parking et atténuant les effets de bord,
- Voie de desserte prévue entre l'ouest et l'est, avec cheminement piéton pour favoriser les mobilités douces., notamment pour relier le parking au lavoir.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Préciser que le projet devra préserver une partie du couvert arboré existant en limitant les coupes aux seuls besoins d'accès,
  - Intégrer la zone humide à l'ouest dans les réflexions d'aménagement, en assurant une protection physique et fonctionnelle,
  - Mentionner la création d'un espace tampon entre le parking et l'espace boisé classé au sud du projet,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Intégrer sur le schéma d'aménagement le lavoir à protéger au nord-ouest et mentionner sa proximité comme contrainte d'intégration (aménagement paysager sobre, évitant tout impact visuel direct),
- Sur la mobilité :
  - Assurer une cohabitation sécurisée entre les véhicules, les piétons et les cyclistes au sein du site,
  - Mettre en œuvre une signalétique paysagère sobre et intégrée, pour guider les usagers tout en respectant le cadre naturel.

Conclusion :

Un impact modéré au regard des éléments suivants :

- La proximité d'un élément patrimonial sensible (lavoir) et d'un environnement boisé à forte valeur paysagère,
- La présence d'une zone humide à l'ouest, non intégrée au schéma d'aménagement, appelant une vigilance sur la gestion des eaux,
- La volonté affirmée dans l'OAP de limiter l'imperméabilisation (parking perméable, traitement paysager, cheminements doux),
- La fonction d'intérêt collectif que représente ce parking en lien avec les besoins du centre-bourg.

Commune de Pommerit-le-Vicomte

Pommerit-Le-Vicomte – Kerhamon - OAP Équipement
Programme

Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Pommerit-le-Vicomte - Kerhamon

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales, avec cependant de multiples zones humides situées à l'ouest de son assiette ainsi qu'un espace boisé classé au nord de l'OAP. Il s'agit d'un projet d'extension de la déchèterie qui s'inscrit dans la continuité de l'équipement existant, sur une parcelle située immédiatement à l'est du site actuel. Le site est aujourd'hui occupé par l'activité agricole (culture de blé tendre d'hiver selon le RPG 2023). L'extension prévoit un accès principal via la RD32, une voie de desserte à créer au sud-est, et une sortie raccordée aux voies internes existantes pour une rationalisation des flux. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - Une attention particulière aux éléments de la trame bleue à l'ouest du projet en phase de travaux et d'exploitation, - La transition et la gestion des usages avec l'espace agricole à l'est.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Artificialisation et imperméabilisation d'une surface agricole fonctionnelle, - Absence de représentation de la zone humide traversée par un ruisseau, au nord et à l'ouest du site, qui nécessite une attention particulière en matière de gestion des eaux pluviales et de continuité écologique, - Effet paysager en bordure agricole, appelant à un travail soigné de transition visuelle et écologique, - Proximité d'un espace boisé classé, à prendre en compte dans les aménagements pour préserver les liaisons écologiques. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Implantation d'une haie en limite est du site pour assurer l'intégration paysagère avec la zone agricole, - Accès structuré via la RD32 et intégration des flux à la voirie existante pour limiter les emprises et sécuriser la circulation.	**Impact faible**

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Intégrer la zone humide dans le schéma d'aménagement comme élément structurant à préserver,
  - Prendre en compte la proximité de l'espace boisé classé pour préserver les corridors écologiques.
- Sur l'intégration paysagère :
  - Étendre la bande végétalisée prévue en limite est à l'ensemble des lisières exposées (frange nord),
  - Traiter les lisières par des haies diversifiées en strates pour limiter l'impact visuel des équipements techniques.
- Sur la mobilité :
  - Sécuriser les flux d'accès au site par un aménagement clair de la voie sud-est,
  - Valoriser les circulations douces internes, y compris pour les agents ou usagers, par un traitement qualitatif de la voie partagée.

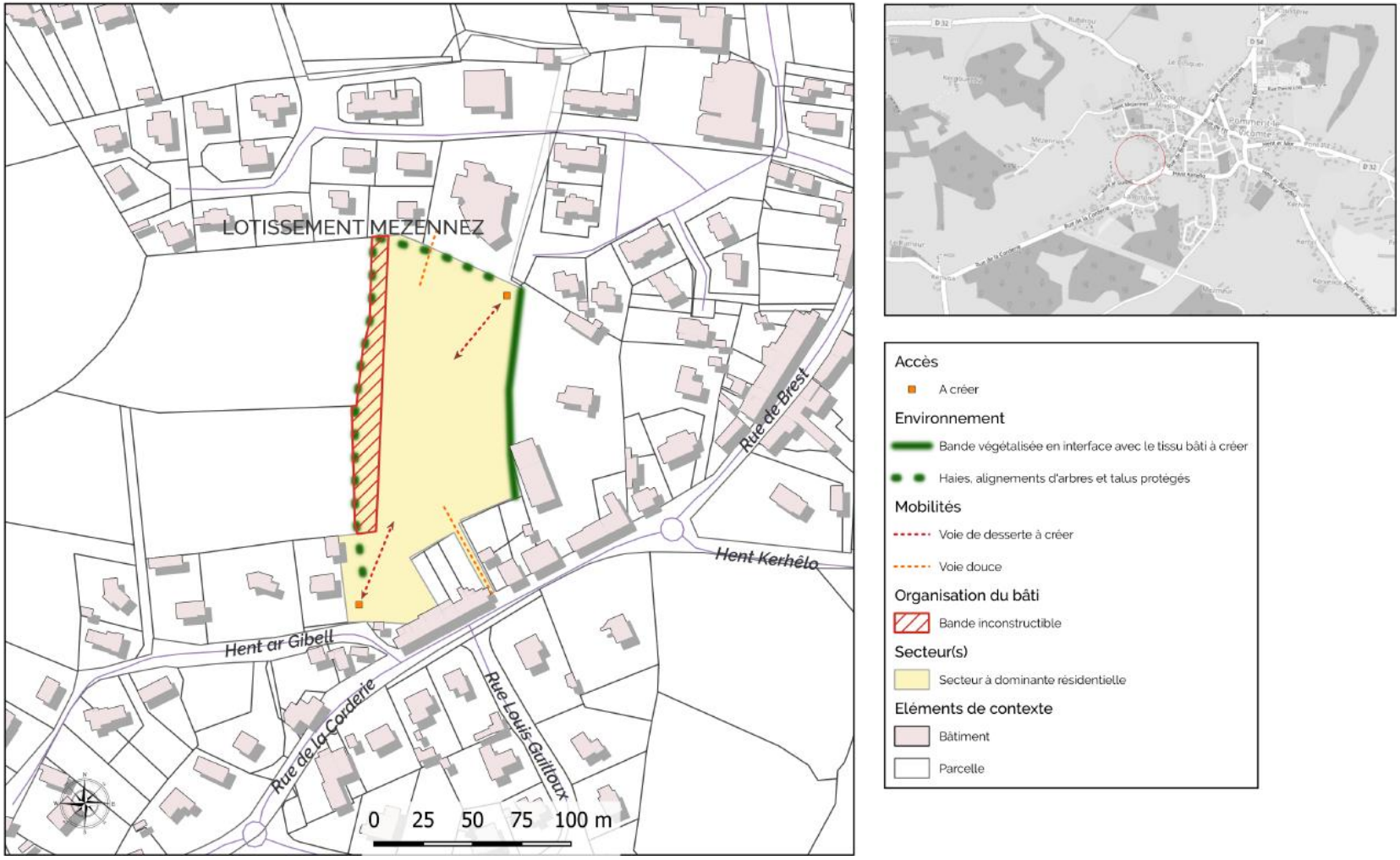
Conclusion :

L'impact est dit faible au regard des éléments suivants :

- Une zone humide non représenté au schéma d'aménagement,
- Artificialisation d'une parcelle agricole,
- Une proximité avec un espace boisé classé,
- Un projet qui peut être mieux ajusté par l'intégration des éléments naturels absents du schéma et un renforcement des transitions paysagères.

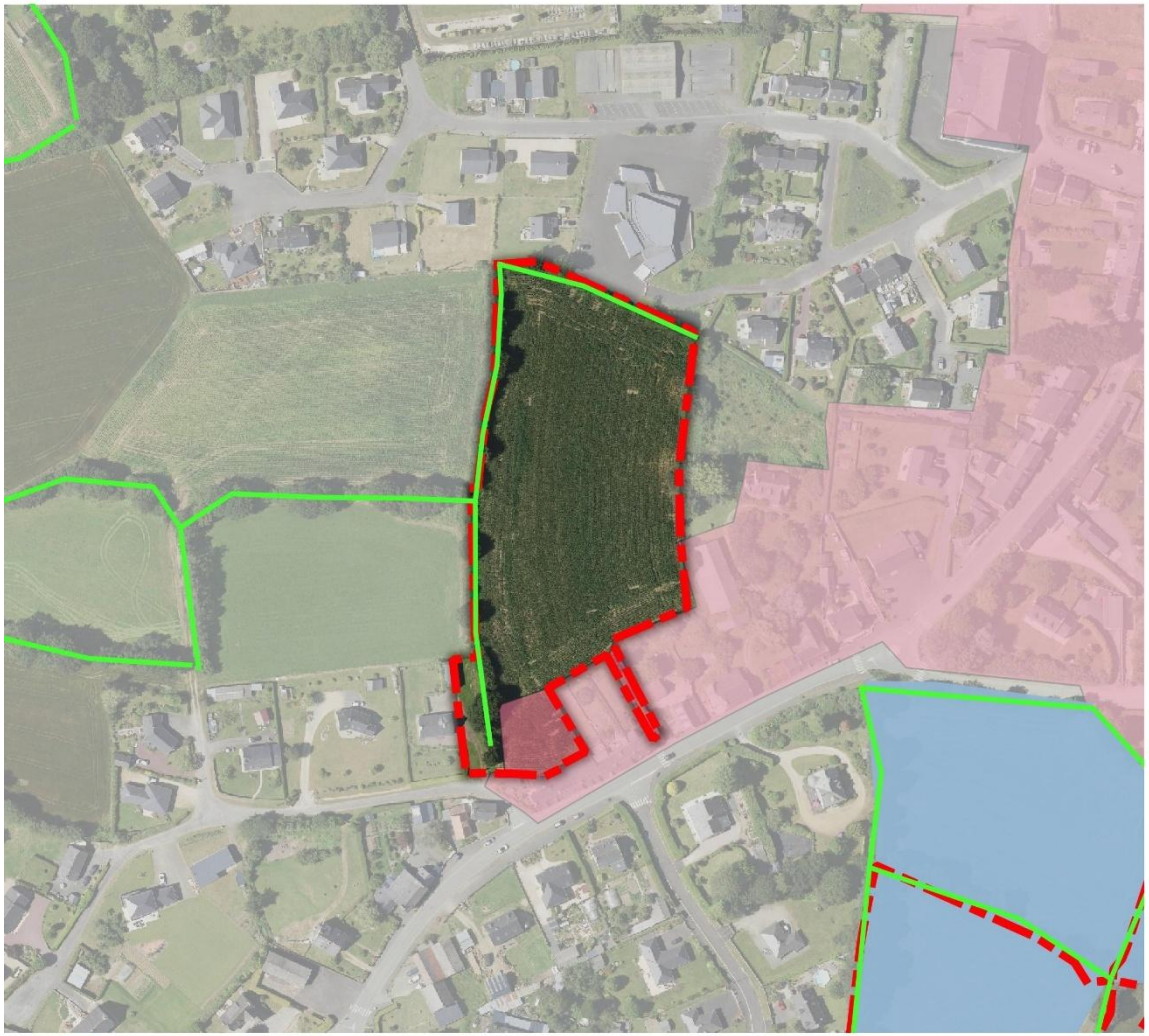
Pommerit-Le-Vicomte – La Corderie - OAP habitat

Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Pommerit-le-Vicomte - La Corderie



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Sont identifiées au PLUi-H sur les franges nord et ouest des haies qui sont également repérées sur le schéma d'OAP. Le périmètre de servitude liée au clocher de l'église Notre-Dame recouvre une petite partie de l'assiette de l'OAP sur sa partie sud, non indiqué sur le schéma d'aménagement. Le secteur de La Corderie se situe à l'ouest du bourg de Pommerit-le-Vicomte, en interface directe entre le tissu urbain existant (à l'est, au nord et au sud) et les espaces agricoles (à l'ouest). Le site est actuellement occupé par une culture d'orge d'hiver, d'après le RPG 2023, tandis que les parcelles voisines à l'ouest sont exploitées en prairies temporaires. Les principaux enjeux identifiés sont : - Une attention particulière aux éléments de TVB en place en phase de travaux et d'exploitation, - La transition et la gestion des usages avec les espaces agricoles à l'ouest, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, en particulier dans sa continuité avec les habitations existantes, - La mise en place de liaisons douces permettant de relier de manière sécurisée l'assiette du projet et le centre-bourg.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Artificialisation d'une surface agricole fonctionnelle, - Modification du paysage en limite de bourg, avec une possible rupture visuelle si les transitions ne sont pas soignées, - Effets paysagers à prendre en compte dans le périmètre de protection MH, non mentionné au schéma. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Création d'une bande végétalisée à l'est, - Mise en place d'une bande inconstructible à l'ouest pour préserver la lisière agricole, - Attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions en prenant en compte l'architecture et l'implantation des maisons existantes,	**Impact faible**

- Création de deux voies d'accès (au nord-est et au sud-ouest), permettant de répartir les flux et d'éviter la saturation des voies existantes, - Prise en compte des cheminements doux dans la conception d'ensemble (deux voies douces en extrémité nord-ouest et sud-est) permettant de relier le bourg.	
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Ajouter une phrase de type « les alignements végétalisés existants seront préserver(…)», - Sur l'intégration paysagère : o Prendre en compte le périmètre de protection des monuments historiques dans le choix des matériaux, des volumes et des toitures, o Veiller à la qualité du traitement des lisières, notamment sur la face ouest tournée vers des terres agricoles. **Conclusion :** L'impact est qualifié de faible compte tenu : - De la consommation d'un espace agricole cultivé, - De la présence d'une servitude de monuments historiques à prendre en compte, - De la bonne prise en compte des haies bocagères existantes.	

Pommerit-Le-Vicomte – Liorzh An Ti - OAP habitat

Programme

Accès
- A créer

Environnement
- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

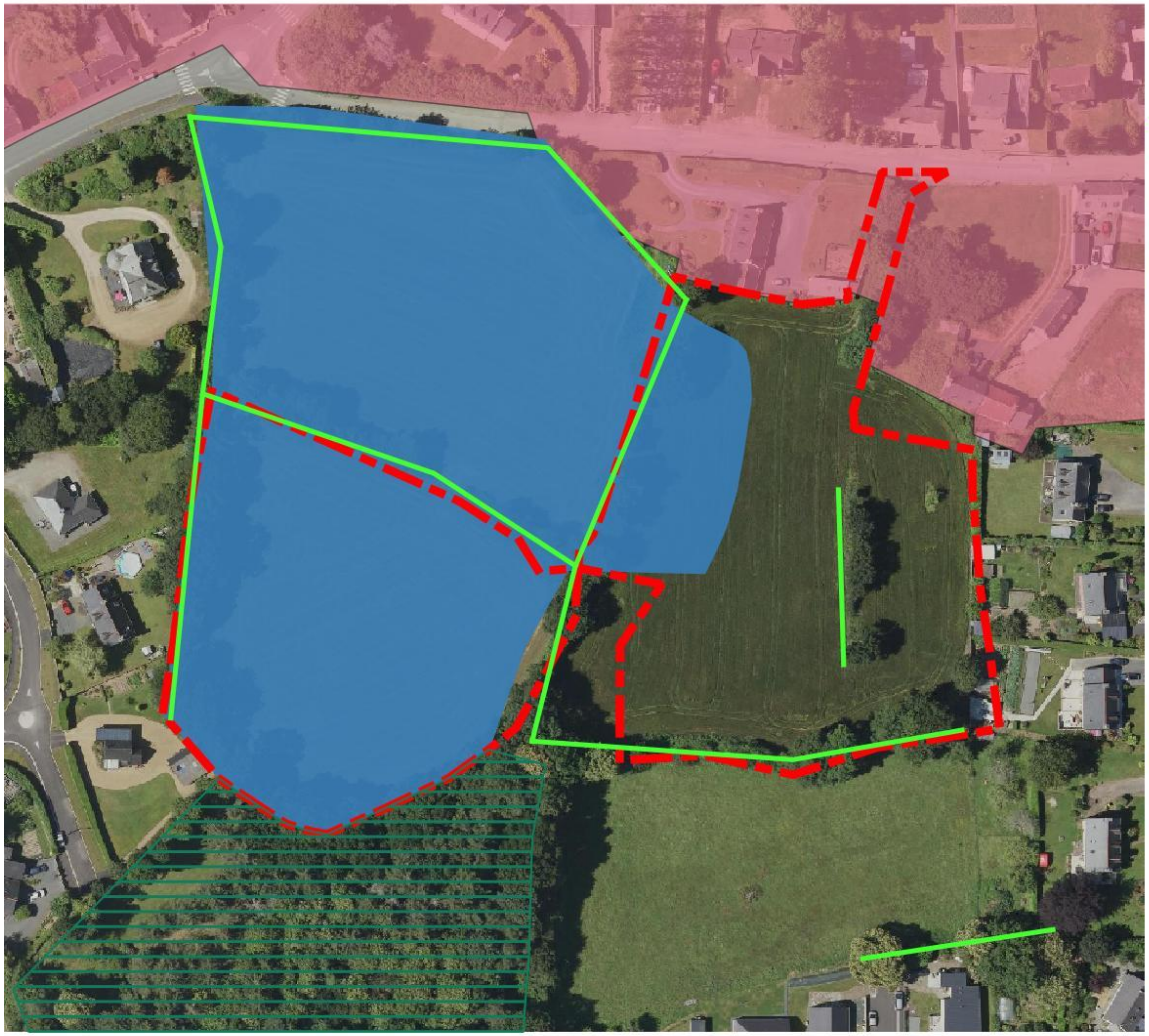
Mobilités
- Voie de desserte à créer
- Voie douce

Secteur(s)
- Secteur à dominante résidentielle
- Zones humides

Eléments de contexte
- Bâtiment
- Parcelle

Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Pommerit-le-Vicomte - Liorzh An Ti



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs

L'OAP « Liorzh An Ti » s'inscrit dans la continuité du « lotissement de Mezmeur » et vise à développer une offre résidentielle diversifiée tout en préservant la trame paysagère existante. Le projet comprend deux parcelles distinctes, chacune présentant des caractéristiques environnementales spécifiques.

Parcelle Ouest :

Le site présente des sensibilités environnementales importantes de par la présence d'une zone humide inventoriée pour les critères de végétation et de sol sur l'ensemble de l'assiette du projet. Seule une petite portion est identifiée comme telle sur le schéma d'OAP. Cette parcelle est actuellement exploitée en maïs (données RPG 2023). Un linéaire de haies protégé au PLUi-H est identifié sur les franges ouest, est et nord. Elles sont toutes repérées sur le schéma d'OAP, en plus d'une bordure sur la frange sud, où se trouve un espace boisé classé non reporté sur le schéma. Un accès est prévu au nord-est, accompagné d'une voie de desserte et d'une voie dédiée aux mobilités douces sur la face est. Les environs comprennent des habitations à l'ouest, une parcelle de culture de maïs au nord et une parcelle agricole à l'est.

Parcelle Est :

Le site présente des sensibilités environnementales importantes de par la présence d'une zone humide inventoriée pour les critères de végétation et de sol sur l'ouest de la parcelle non représentée sur le schéma d'aménagement ainsi que des haies présentes sur les faces ouest, sud et au centre de la parcelle, mais seules celles du sud et du centre sont indiquées comme éléments à protéger. Deux accès sont à créer : l'un au sud-ouest, avec une voie de desserte et une voie pour les mobilités douces, et l'autre au nord, donnant sur la rue Hent Kerhêlo, également avec une voie de desserte. Cette parcelle est entourée par des habitations au sud, à l'est et au nord, et par des parcelles agricoles à l'ouest, dont l'une constitue la seconde partie de l'OAP. Une petite portion de cette parcelle, située sur l'axe de la future voie de desserte au nord, est incluse dans le périmètre de la servitude des immeubles monuments historiques.

Les principaux enjeux identifiés sont :

- La préservation des zones humides, malgré qu'elles ne soient pas représentées sur le schéma d'aménagement,
- La conservation et valorisation des haies bocagères existantes, notamment celles non reconnues dans le schéma,
- L'intégration paysagère des nouvelles constructions, en tenant compte des éléments patrimoniaux et des espaces naturels environnants,
- La création de liaisons douces, favorisant les mobilités alternatives et la cohésion du tissu urbain.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	*Synthèse des impacts résiduels*
Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles : - Destruction des zones humides, - Perte de biodiversité, liée à la suppression potentielle de haies non protégées, - Fragmentation du paysage rural, si l'intégration des nouvelles constructions n'est pas soigneusement planifiée. **Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :** - Identification partielle des zones humides et des haies à protéger dans le schéma d'aménagement ; - Prévision d'accès et de voies de desserte, facilitant la structuration du futur quartier ; - Prise en compte des éléments patrimoniaux, via la mention de la servitude des immeubles monuments historiques.	**Impact fort**
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Mettre à jour le schéma d'aménagement pour inclure l'ensemble des zones humides identifiées, o Étendre la protection des haies existantes, en particulier celles non reconnues actuellement, o Favoriser la plantation de haies supplémentaires, pour renforcer les corridors écologiques. - Sur l'intégration paysagère : o Élaborer une charte architecturale, assurant une cohérence avec le bâti existant et les éléments patrimoniaux, o Préserver les vues et les perspectives, notamment en lien avec la servitude des immeubles monuments historiques, o Aménager des espaces verts publics, servant de zones de transition entre les nouvelles constructions et les espaces naturels. - Sur la mobilité : o Développer un réseau de liaisons douces, connectant les deux parcelles de l'OAP et les quartiers environnants, o Sécuriser les accès routiers, en particulier ceux donnant sur la rue Hent Kerhêlo,	

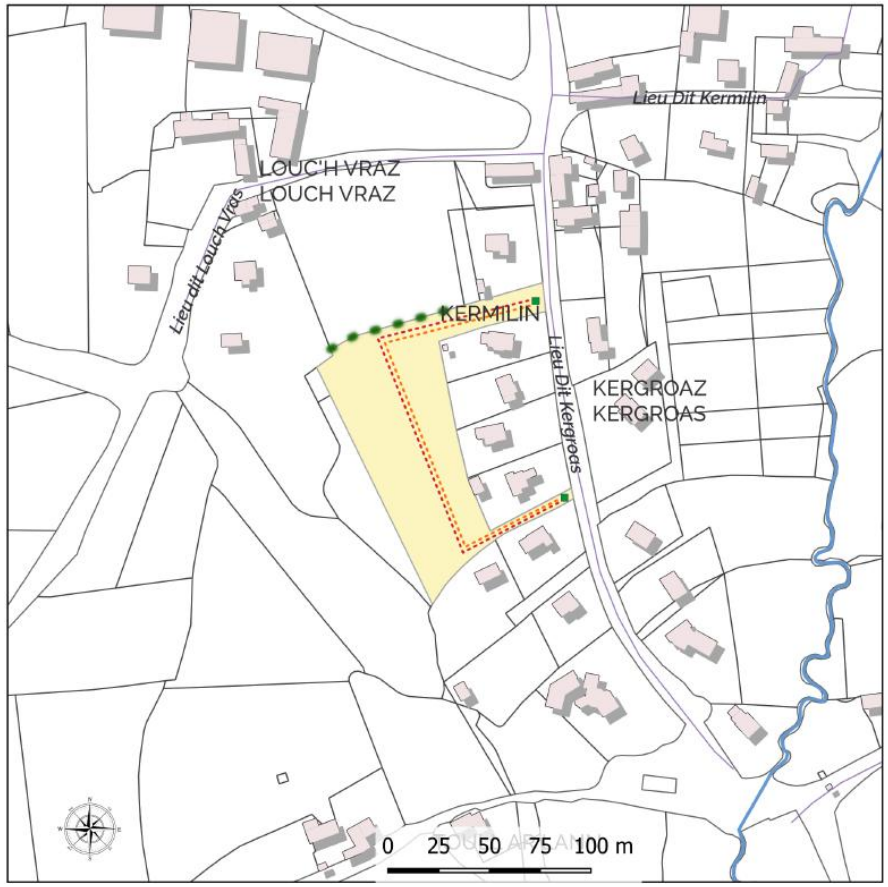
- Intégrer des aménagements favorisant les mobilités actives, tels que des pistes cyclables et des trottoirs élargis.

Conclusion :

L'impact est dit fort au regard des éléments suivants :

- Une zone humide totalement inventoriée sur les deux parcelles, mais partiellement représentée au schéma d'aménagement. Le projet entraine la destruction de cette zone humide,
- Des éléments bocagers majoritairement protégés, mais nécessitant une prise en compte plus exhaustive,
- Une imperméabilisation partielle de terres agricoles, aujourd'hui cultivées,
- Une servitude monuments historiques à considérer dans la planification des aménagements,
- Un schéma d'aménagement qui intègre déjà des principes de desserte, de liaisons douces et de trame végétale, mais qui gagnerait à être complété pour mieux refléter les enjeux paysagers et environnementaux identifiés.

Saint-Jean-Kerdaniel – Parc Hery - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Saint-Jean-Kerdaniel - Parc Hery

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

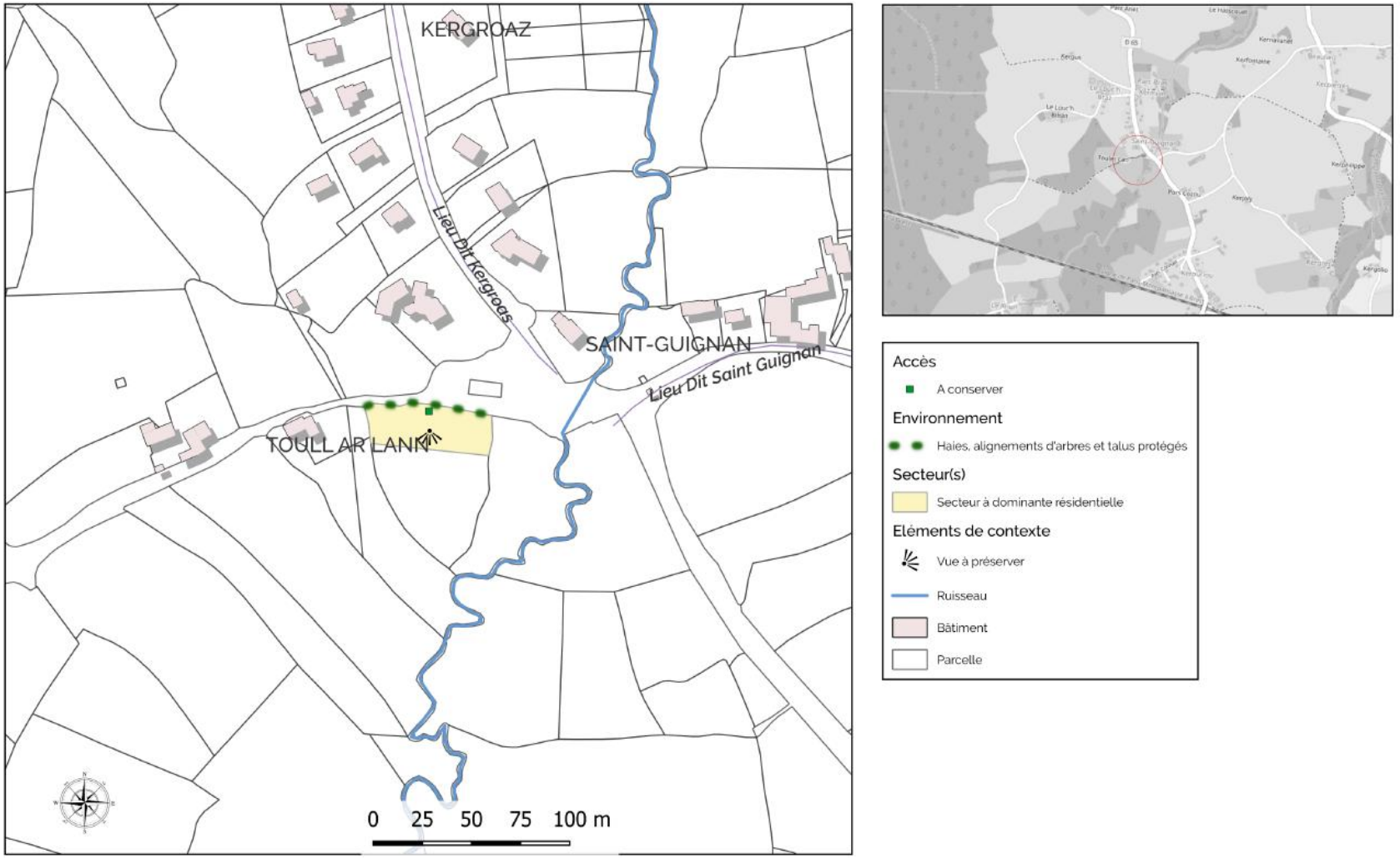
Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. La limite nord du site est marquée par un linéaire de haies bocagères identifié comme à protéger au schéma d'OAP. À proximité immédiate du sud-ouest de l'OAP, une zone humide est repérée dans les données environnementales, bien qu'elle ne soit pas figurée sur le schéma. Cette zone constitue un élément sensible à prendre en compte dans la conception du projet. L'OAP « Parc Hery » s'inscrit dans une logique de densification en continuité du hameau de Kergroas, en interface avec des habitations à l'est et au sud. Le reste du site est bordé par des parcelles agricoles ceinturées de haies bocagères, ce qui confère à ce secteur une structure paysagère cohérente à préserver. Deux accès existants sont à conserver : l'un au nord-est et l'autre au sud-est du périmètre. Une voie de desserte centrale est prévue, accompagnée d'un cheminement doux, pour relier ces deux points d'entrée. Le terrain est aujourd'hui occupé par des espaces agricoles non bâtis. Les principaux enjeux liés à cette opération sont : - La protection des haies bocagères, en particulier sur la limite nord du site, qui participe à la trame paysagère locale, - La préservation de la zone humide située au sud-ouest, à prendre en compte dans les choix d'implantation et de gestion de l'eau, - L'intégration harmonieuse du projet dans un environnement à dominante agricole, en favorisant les transitions végétalisées avec les parcelles voisines, - Le renforcement des mobilités douces, en valorisant l'axe de liaison nord-sud du site.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	*Synthèse des impacts résiduels*
Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles : - Impacts limités sur la biodiversité si les haies existantes sont préservées et valorisées, - Artificialisation d'un espace agricole, - Sensibilité locale liée à la proximité d'une zone humide, non intégrée au schéma d'aménagement, - Effet de rupture paysagère possible si aucune frange végétale n'est mise en place en bordure ouest et sud-ouest. **Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :** - Haies protégées identifiées au nord du site et figurant au schéma d'aménagement, - Accès maintenus depuis les voies existantes pour éviter des emprises supplémentaires, - Organisation d'une desserte centrale avec voie douce intégrée.	**Impact moyen**
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Intégrer explicitement la zone humide située au sud-ouest dans le schéma d'aménagement pour garantir sa protection, o Compléter la trame bocagère en lien avec les haies agricoles voisines, notamment sur les franges sud et ouest. - Sur l'intégration paysagère : o Créer des franges végétalisées de transition en limite sud et ouest pour atténuer l'impact visuel du projet depuis les espaces agricoles, o Harmoniser les volumes, matériaux et implantations avec l'architecture existante du hameau de Kergroas, o Réserver des espaces libres non bâtis en fond de parcelle pour maintenir une perméabilité paysagère. - Sur la mobilité : o Valoriser la voie douce prévue entre les deux accès existants en l'aménageant dans un cadre paysager qualitatif,	

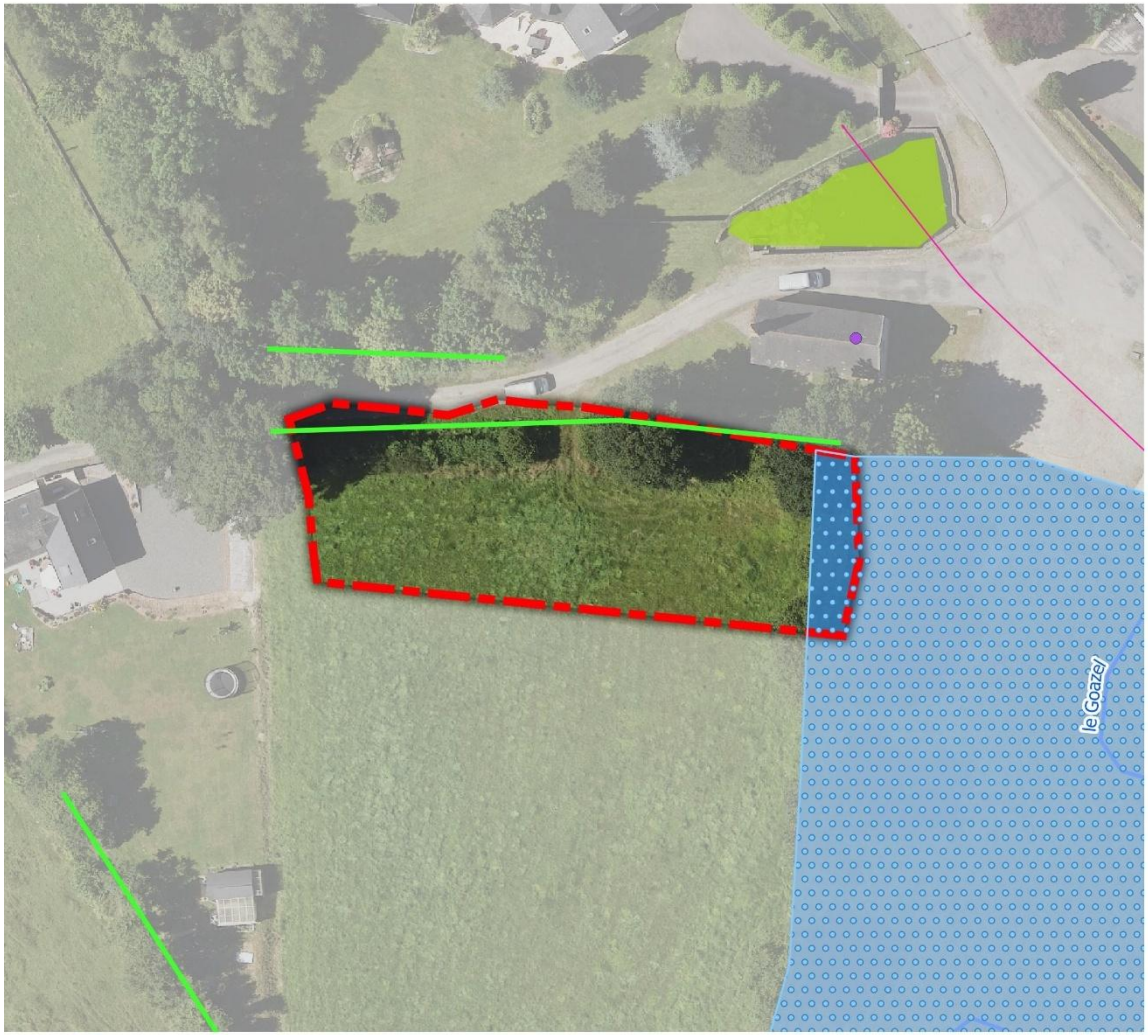
o Étudier la connexion de ce cheminement aux dessertes piétonnes existantes de Kergroas pour une meilleure continuité d'usage. **<u>Conclusion :</u>** L'OAP « Parc Hery » présente un impact environnemental moyen, essentiellement lié à : - L'artificialisation d'une surface agricole en lisière de hameau, - La proximité d'une zone humide non intégrée au schéma d'aménagement, - L'enjeu de cohérence paysagère dans un contexte rural marqué.	

Saint-Jean-Kerdaniel – Le Courtil - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Saint-Jean-Kerdaniel - Le Courtil



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs

Le site présente des sensibilités environnementales de par la présence d'une zone humide à l'est de la parcelle, non reportée sur le schéma d'OAP. Cette zone constitue un enjeu écologique et hydraulique important, à prendre en compte pour limiter les impacts environnementaux du projet.

L'OAP « Le Courtil » se situe au sud du hameau de Saint-Jean-Kerdaniel, sur une parcelle exploitée aujourd'hui en prairie pérenne, identifiée comme « prairie de 6 ans ou plus » dans le RPG 2023. Elle s'insère en lisière d'un tissu bâti diffus à l'ouest et est bordée, sur sa limite nord, par une haie bocagère figurant au schéma d'aménagement comme élément à protéger.

Le cours d'eau du Goazel, situé à 30 mètres à l'est, est représenté au schéma d'aménagement et renforce l'enjeu de préservation des continuités écologiques et fonctionnelles autour du site.

Un boisement est également présent à proximité directe de la face est de l'OAP, mais n'est pas indiqué sur le schéma d'aménagement. Il s'agit d'un élément paysager à considérer dans la structuration du projet, notamment pour préserver les continuités naturelles avec la zone humide et le cours d'eau voisins.

Un cône de vue à préserver est identifié en direction du sud, depuis le site, et doit être maintenu libre de toute obstruction. À proximité directe de la face nord-est, un bâtiment patrimonial (Chapelle Saint-Guignan) est répertorié au PLUi, mais non mentionné dans le schéma d'aménagement. Un espace vert protégé (fontaine Saint-Guignan) est également localisé à environ 20 mètres au nord-est du périmètre.

L'accès principal du site est prévu au centre de la limite nord, en lien avec les voies existantes.

Les principaux enjeux identifiés sont :

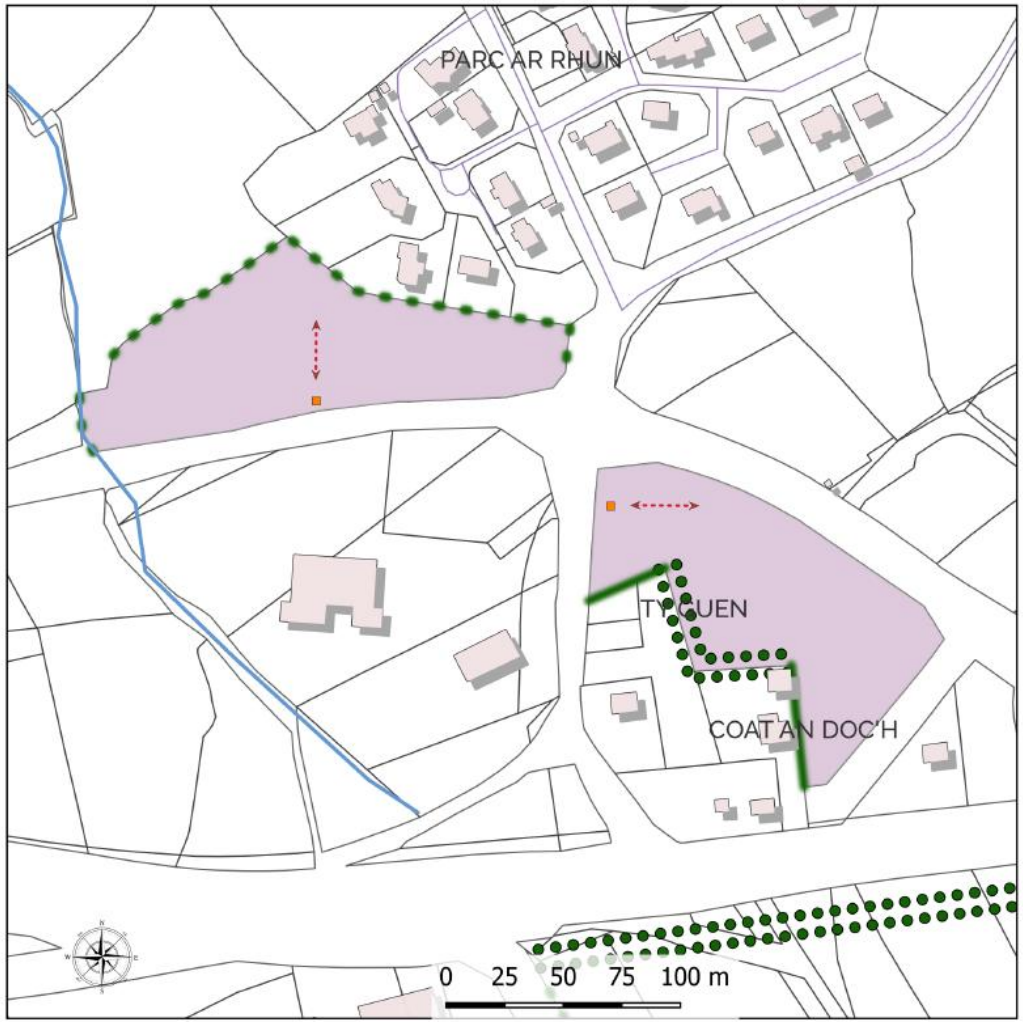
- La préservation de la zone humide à l'est du site, à intégrer pleinement dans la planification et les aménagements futurs,
- Le maintien et la valorisation du cône de vue vers le sud du site,
- La protection du patrimoine bâti en limite nord-est du périmètre, aujourd'hui non signalé au schéma d'aménagement,
- La continuité écologique autour du Goazel, du boisement à l'est et de la haie bocagère existante, éléments structurants du paysage local,
- La transition paysagère avec le hameau, en lien avec le bâti présent et les espaces naturels alentours.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	*Synthèse des impacts résiduels*
Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles : - Risque de destruction partielle de la zone humide, en l'absence de prise en compte dans le schéma d'aménagement, - Impact paysager possible en cas de rupture visuelle avec le tissu rural et en cas de non-respect du cône de vue, - Manque d'identification du patrimoine bâti adjacent, réduisant les garanties de préservation de la qualité du cadre bâti, - Oubli de représentation du boisement à l'est, pouvant entraîner une sous-estimation des continuités paysagères et écologiques à préserver, - Artificialisation d'une prairie permanente fonctionnelle, entraînant des enjeux de ruissellement localisé. **Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :** - Haie sur la frange nord figurant comme élément à protéger, - Accès unique au nord, évitant les coupures supplémentaires dans les haies existantes, - Cours d'eau du Goazel représenté sur le schéma, permettant une prise en compte minimale de l'environnement hydraulique.	**Impact moyen**
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Représenter la zone humide à l'est sur le schéma d'aménagement et prévoir son intégration dans le projet comme espace non bâti, o Conforter les continuités écologiques en renforçant les haies en frange est, en lien avec le cours d'eau du Goazel et le boisement à l'est, - Sur l'intégration paysagère : o Assurer la préservation du cône de vue vers le sud dans les implantations et hauteurs des constructions, o Intégrer au schéma d'aménagement la proximité du bâtiment patrimonial nord-est afin d'orienter les choix d'architecture et de volumes,	

o Intégrer le boisement à l'est au schéma comme élément de structure paysagère à proximité directe, o Favoriser une transition douce avec les zones agricoles et naturelles (notamment au sud et à l'est), par la création de haies bocagères ou bandes végétalisées. - Sur la mobilité : o Aménager l'accès nord avec des cheminements doux sécurisés, en lien avec le hameau et les dessertes rurales, o Étudier la faisabilité d'un maillage piéton complémentaire pour connecter le site au reste de Kerdaniel. **Conclusion :** Un impact environnemental modéré, en raison : - De la présence d'une zone humide à intégrer dans le projet, - D'une prairie pérenne à valeur écologique, - De la proximité d'un boisement non cartographié et d'éléments patrimoniaux oubliés dans le schéma d'aménagement.	

Saint-Jean-Kerdaniel – Coat An Doc'h - OAP Economie

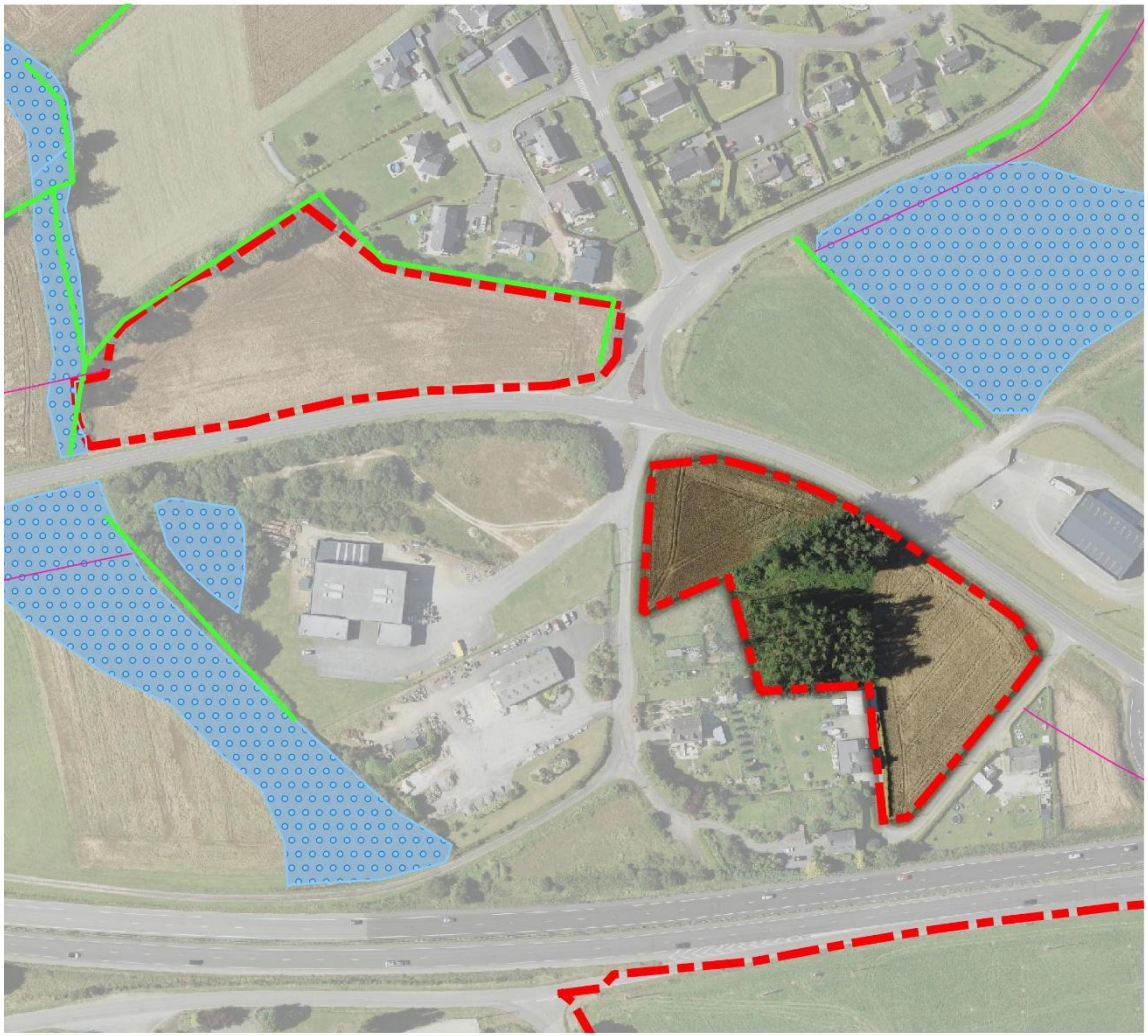
Programme



Accès
A créer
Environnement
Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
Haies, alignements d'arbres et talus protégés
Mobilités
Voie de desserte à créer
Secteur(s)
Secteur à dominante économique
Eléments de contexte
Ruisseau
Bâtiment
Parcelle

Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Saint-Jean-Kerdaniel - Coat An Doc'h



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

gamaY LEFFARMOR communauté

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs

L'OAP « Coat An Doc'h » vise à aménager deux parcelles à vocation économique situées en bordure des routes départementale D712 et nationale N12. Le secteur présente une position stratégique en entrée de commune, dans une logique de développement économique structurant.

La première parcelle, au nord, est actuellement exploitée en blé tendre d'hiver (selon le RPG 2023). Elle est encadrée par un linéaire de haies bocagères présentes sur ses limites nord, ouest et est, mentionnées comme éléments à préserver dans le schéma d'aménagement. À l'ouest immédiat de cette parcelle, une zone humide est identifiée, bien que non représentée au schéma d'aménagement, constituant un enjeu écologique local à intégrer.

La route D712 longe la face sud du site, et des habitations sont situées au nord-est, impliquant une attention particulière à l'interface habitat-activités. Le schéma d'aménagement prévoit un accès principal au centre de la limite sud, accompagné d'une voie de desserte interne.

La seconde parcelle de l'OAP, plus au sud-est, est en grande partie cultivée en triticale d'hiver (d'après les données RPG 2023). Elle est bordée au nord par la D712 et au sud par la N12. Le schéma d'aménagement prévoit la création ou le renforcement d'un espace tampon végétalisé sur sa limite ouest, ainsi que la mise en œuvre d'une bande végétalisée sur les extrémités de cette zone tampon, pour garantir une meilleure intégration paysagère et atténuer les nuisances potentielles. Un accès est également prévu sur la partie nord-ouest de la parcelle, avec une voie de desserte interne.

Leff Armor Communauté a la maîtrise foncière du terrain. De plus, cette zone était déjà zonée AU dans le précédent document d'urbanisme.

Au regard de la nature économique du projet et de la localisation stratégique du site, les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

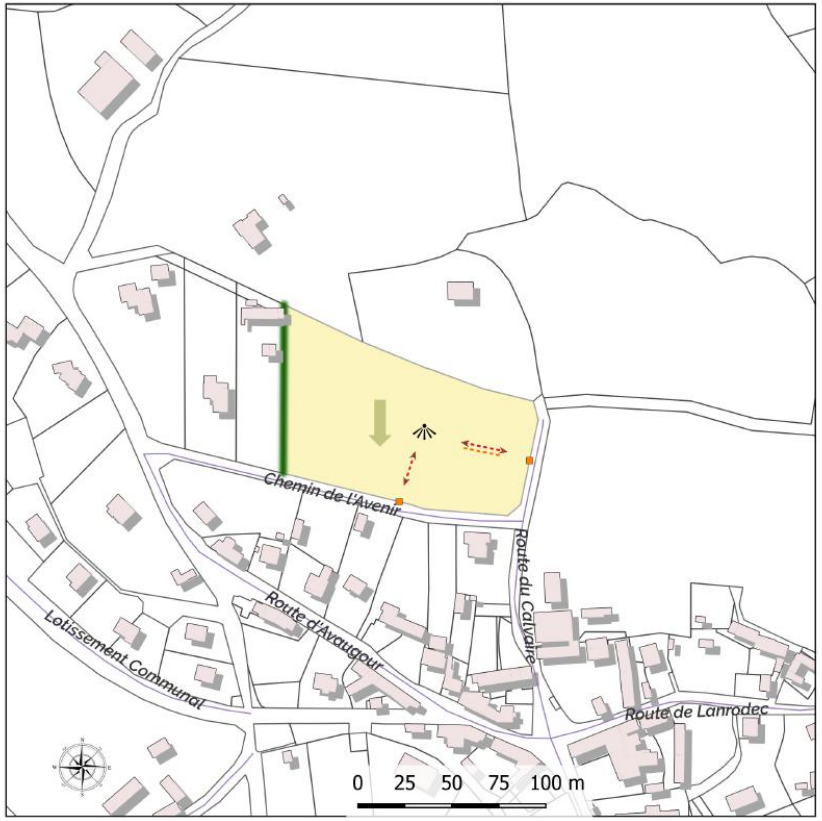
- La préservation et le renforcement des haies bocagères existantes, notamment sur la première parcelle de l'OAP (située au nord-ouest), en lien avec la zone humide voisine,
- L'impact direct sur la zone humide ou sur ses fonctionnalités,
- Une transition paysagère de qualité sur les deux parcelles,
- Une maîtrise des risques de ruissellement sur ces terrains cultivés à potentiel hydrologique sensible,
- La garantie d'une insertion harmonieuse des activités économiques, notamment vis-à-vis de la D712 et des habitations proches.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	*Synthèse des impacts résiduels*
Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles : - Risque de fragmentation de la trame verte si les haies ne sont pas rigoureusement préservées, - Artificialisation de terres agricoles productives, avec perte de perméabilité et de fonctionnalité écologique, - Proximité immédiate d'une zone humide non cartographiée dans le schéma d'aménagement, impliquant un risque écologique en l'absence de traitement spécifique, - Risques de nuisances sonores ou visuelles vis-à-vis des zones d'habitat à proximité directe, - Interactions à anticiper avec les secteurs agricoles voisins, notamment en matière de ruissellement, de bruit et d'intégration paysagère. **Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :** - Prise en compte des haies à protéger sur la première parcelle (nord, ouest, est), - Intégration d'un espace tampon végétalisé sur la seconde parcelle, ainsi que de bandes végétalisées périphériques, - Organisation des accès et voies de desserte pour limiter les impacts sur les lisières naturelles et bâties.	**Impact moyen**
Propositions complémentaires : - Sur la biodiversité : o Représenter la zone humide située à l'ouest de la première parcelle sur le schéma d'aménagement et adapter les implantations pour éviter tout empiètement, - Sur l'intégration paysagère : o Renforcer la végétalisation des interfaces avec les axes routiers (D712 et N12) et les espaces agricoles, o Prévoir des écrans végétaux pérennes autour des activités à impact visuel potentiel, o Assurer une cohérence architecturale et paysagère des futurs bâtiments avec les typologies rurales existantes. - Sur la mobilité : o Sécuriser les accès via la D712, en prévoyant des aménagements adaptés (tourne-à-gauche, signalisation),	

o Étudier la faisabilité de liaisons douces entre les deux parcelles de l'OAP ou avec les quartiers et hameaux proches. **<u>Conclusion :</u>** Un impact environnemental modéré du fait : - De la proximité d'une zone humide non intégrée au schéma, - De l'artificialisation de terres agricoles productives, - Et de la nécessité de structurer une insertion paysagère de qualité dans un cadre rural et habité.	

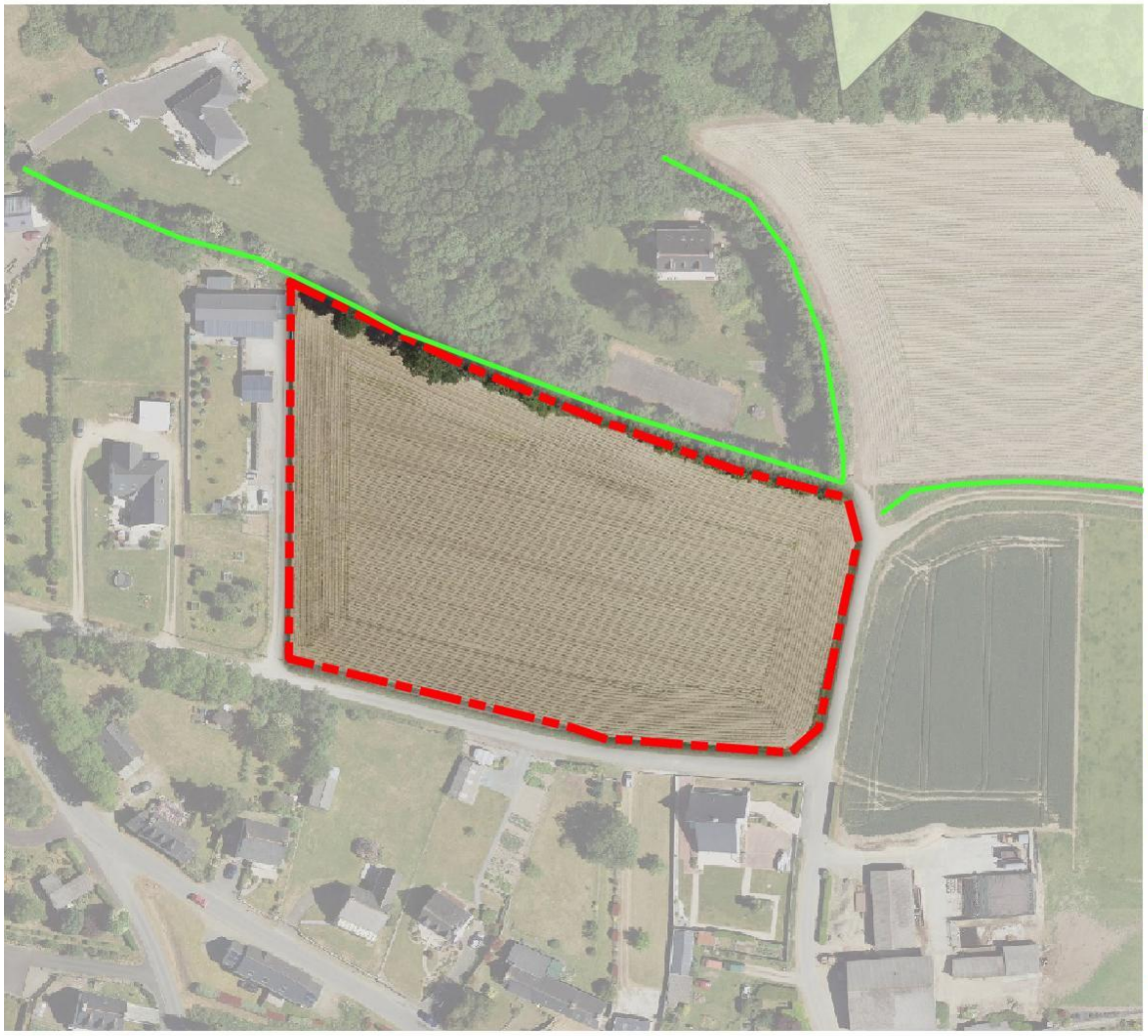
Commune de Saint-Péver

Saint Péver – Chemin de l'avenir - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Saint-Péver - Chemin de l'Avenir



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

Enjeux et Objectifs	
Le site de l'OAP est situé en limite du tissu bâti de Saint-Péver, en bordure de deux voies communales : le chemin de l'Avenir au sud, et la route du Calvaire à l'est. Il s'inscrit dans un secteur en lisière de bourg, entre habitat existant (ouest et sud) et milieu agricole (est). La parcelle est aujourd'hui occupée par une culture de maïs (mentionnée au RPG 2023) et ne présente aucune contrainte environnementale spécifique identifiée sur ou à proximité immédiate du site (pas de zone humide, ni boisement sur site, ni périmètre protégé). Toutefois : Un linéaire de haie bien constitué est présent sur la limite nord du site, à préserver impérativement pour son rôle de transition paysagère et écologique, Un boisement est présent au nord, en bordure immédiate de l'OAP, à porter au schéma d'aménagement, Une bande végétalisée est prévue en lisière ouest, en interface avec les habitations existantes, La topographie en pente douce vers le sud implique un enjeu de gestion des ruissellements et de préservation des vues lointaines. Le projet prévoit la création de deux voies de desserte (au sud et à l'est), ainsi qu'un accès pour les mobilités douces via la route du Calvaire à l'est. - Les enjeux principaux à considérer sont donc : - La préservation de la haie au nord et la visibilité vers le sud, - L'insertion paysagère sur les franges ouest et nord, - L'artificialisation des sols et la gestion de l'écoulement des eaux de pluie sur un terrain en pente, - La mise en place des liaisons douces pour assurer une bonne connectivité avec le bourg.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Artificialisation d'une parcelle agricole fonctionnelle, avec un risque potentiel d'accélération des écoulements liés à la pente sud,	**Impact moyen**

- Impacts visuels possibles depuis les routes du sud et de l'est, notamment sur les perspectives paysagères en direction du sud,
- Risque de fragmentation paysagère si les haies ne sont pas intégrées dans le projet.

Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :

- Création d'une bande végétalisée en limite ouest, pour préserver la qualité de l'interface avec les logements existants,
- Aménagements prévus pour les mobilités douces avec un accès dédié à l'est,
- Implantation raisonnée des accès via deux voiries structurantes (au sud et à l'est) pour désenclaver le site.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Intégrer explicitement au schéma d'aménagement la haie à conserver sur la frange nord ainsi que le boisement situé au nord immédiat, pour assurer leur préservation dans les phases de travaux,
  - Enrichir la bande végétalisée ouest avec des essences locales et à strates variées pour renforcer la continuité écologique.
- Sur l'intégration paysagère :
  - Limiter la hauteur des constructions pour préserver la vue vers le sud,
  - Privilégier une transition paysagère douce au contact des secteurs agricoles (frange est), avec plantation en retrait ou haies bocagères reconstituées.
- Sur la mobilité :
  - Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation.
  - Soigner le maillage piéton pour connecter efficacement la voie douce prévue à l'est avec le reste du bourg et le cœur de l'OAP.

Conclusion :

Un impact environnemental modéré, essentiellement lié à :

- La perte de foncier agricole cultivé,
- L'artificialisation des sols,
- Les enjeux paysagers,
- Sa proximité à un boisement et sa topographie en pente.

Commune de Tréguidel

Tréguidel – Le Courtil du Bourg - OAP habitat
Programme

Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Tréguidel - Le Courtil du Bourg

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente peu de contraintes environnementales directes sur l'OAP elle-même, mais plusieurs sensibilités en lisière ou à proximité immédiate qui doivent être intégrées dès la phase de conception. Le site est localisé à proximité immédiate du centre-bourg de Tréguidel, en lien direct avec le tissu bâti au nord, à l'ouest, et à proximité d'espaces agricoles et naturels au sud-est. La parcelle visée par l'OAP est à dominante végétale, avec un boisement présent au centre, et un linéaire de haie identifié et protégé dans la partie ouest. Le site est encadré par plusieurs éléments patrimoniaux et paysagers majeurs à prendre en compte : - Un espace vert protégé au nord-ouest du site, - Des arbres remarquables et du bâti patrimonial protégé à proximité directe (nord-ouest et nord-est), - Un cône de vue en direction du nord-ouest, à préserver dans l'aménagement. Les enjeux principaux à considérer sont : - Une attention particulière aux éléments de la trame verte (haie et boisement central) en place protégés au PLUi-H en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements, sur un terrain situé en deuxième front de bâti, - Former une bonne « couture » à l'existant, à travers des choix architecturaux cohérents, - La mise en place de liaisons douces pour relier le centre-bourg.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Artificialisation d'un espace naturel en cœur de bourg, jusqu'ici en grande partie végétalisé, - Risque de banalisation du paysage local si les éléments arborés, patrimoniaux ou visuels ne sont pas préservés et valorisés. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Présence du linéaire de haie protégé au sein du schéma,	**Impact moyen**

- Planification d'un cheminement doux en lien avec la trame viaire existante,
- Bande végétalisée prévue au nord, contribuant à l'intégration paysagère avec le bâti existant.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Représenter sur le schéma d'OAP : le boisement central, les arbres remarquables à l'ouest et l'espace vert protégé au nord-ouest.
- Sur l'intégration paysagère :
  - Organiser la transition paysagère au sud-est,
  - Intégrer au schéma le patrimoine bâti à protéger au nord-ouest et nord-est,
  - Préserver le cône de vue nord-ouest en limitant la hauteur des constructions et en adaptant leur implantation,
  - Valoriser les vues sur le paysage environnant par des percées visuelles et aménagements ouverts.
- Sur la mobilité :
  - Soigner le maillage piéton pour connecter efficacement la voie douce prévue avec le reste du bourg et le cœur de l'OAP,
  - Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation.

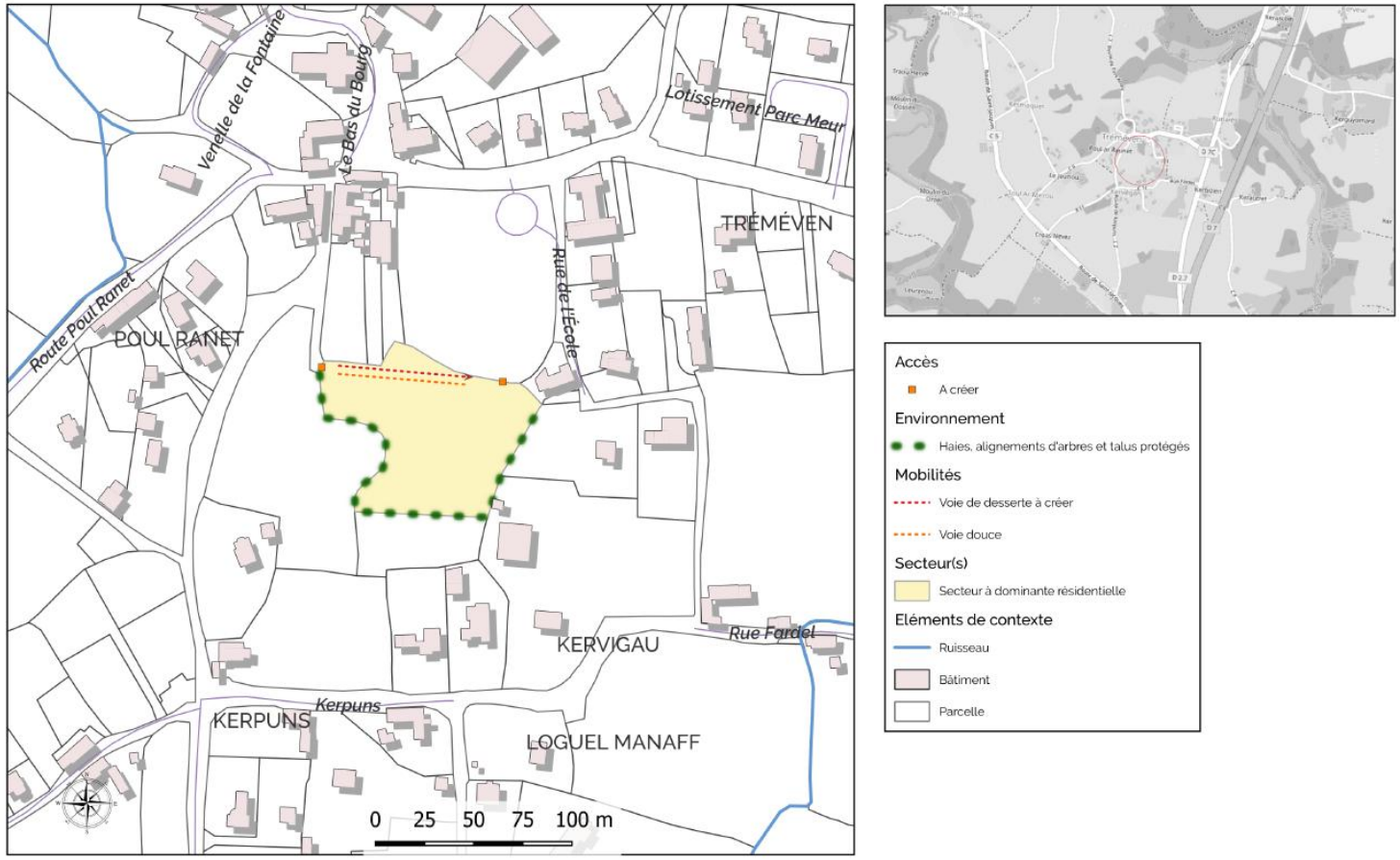
Conclusion :

L'OAP « Tréguidel – Le Courtil du Bourg » présente un potentiel d'intégration urbaine et paysagère fort, mais devra s'appuyer sur :

- La prise en compte de plusieurs éléments paysagers et patrimoniaux non encore intégrés au schéma d'aménagement,
- Une gestion fine des transitions avec les espaces naturels et bâtis,
- Une préservation stricte des haies, arbres et cônes de vue existants.

Commune de Tréméven

Tréméven – Kervegan - OAP habitat
Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Tréméven - Kervegan

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site est localisé à proximité immédiate du bourg de Tréméven, dans une zone de transition entre tissu bâti diffus et espaces agricoles. L'OAP est bordée de haies sur toutes ses limites, protégées au schéma d'aménagement, à l'exception de la haie au nord qui, bien que présente sur site, n'est actuellement pas identifiée ni protégée. La parcelle voisine à l'ouest est valorisée par une culture de blé tendre d'hiver (source RPG 2023), ce qui renforce l'intérêt d'une transition paysagère soignée entre l'urbanisation projetée et l'espace agricole. De plus, un espace vert protégé est situé à proximité directe du nord de l'OAP, non indiqué sur le schéma, mais à prendre en compte dans les futurs aménagements. Le projet prévoit : - Deux accès à créer, au nord-ouest et au nord-est du site, - Une voie de desserte longeant le nord du site, - Un cheminement pour mobilités douces intégré à cette trame viaire nord, - Le maintien d'une bande végétalisée existante sur les autres limites, en lien avec les prescriptions du PLUi-H. L'enjeu principal de cette OAP réside donc dans l'intégration paysagère et environnementale d'un tissu urbain nouveau dans un cadre encore largement rural, en valorisant les haies existantes, les espaces verts proches, et en limitant les impacts de l'imperméabilisation des sols.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction directe de milieux naturels sensibles, mais une artificialisation d'un espace vert, - Risque de banalisation paysagère si l'intégration végétale en bordure nord et ouest n'est pas anticipée, - Oubli de l'espace vert protégé au nord dans les pièces graphiques actuelles. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Haies périphériques protégées, sauf au nord du site, - Organisation d'une trame viaire claire, avec cheminement doux intégré,	**Impact moyen**

- Aménagement limité à une échelle compatible avec la taille et le rôle du hameau dans le maillage communal.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Intégrer au schéma d'aménagement la haie située sur la limite nord de l'OAP,
  - Mentionner l'espace vert protégé situé au nord comme élément à prendre en compte pour éviter toute fragmentation ou pression excessive.
- Sur l'intégration paysagère :
  - Organiser une transition douce avec la parcelle agricole à l'ouest, via une bande végétalisée ou un espace tampon non bâti,
  - Veiller à l'orientation des constructions afin de préserver les vues rurales depuis l'intérieur du site,
  - Renvoyer au règlement de la zone pour garantir une cohérence des gabarits, matériaux et couleurs en lien avec les constructions environnantes.
- Sur la mobilité :
  - Maintenir la voie douce sur le linéaire nord et garantir sa connexion sécurisée avec les deux accès prévus,
  - Réduire l'impact des stationnements en privilégiant des matériaux perméables et un traitement paysager (ombrage, végétation),
  - Penser l'organisation de la voirie de desserte pour limiter les largeurs de voirie et les revêtements imperméables, tout en assurant l'accessibilité.

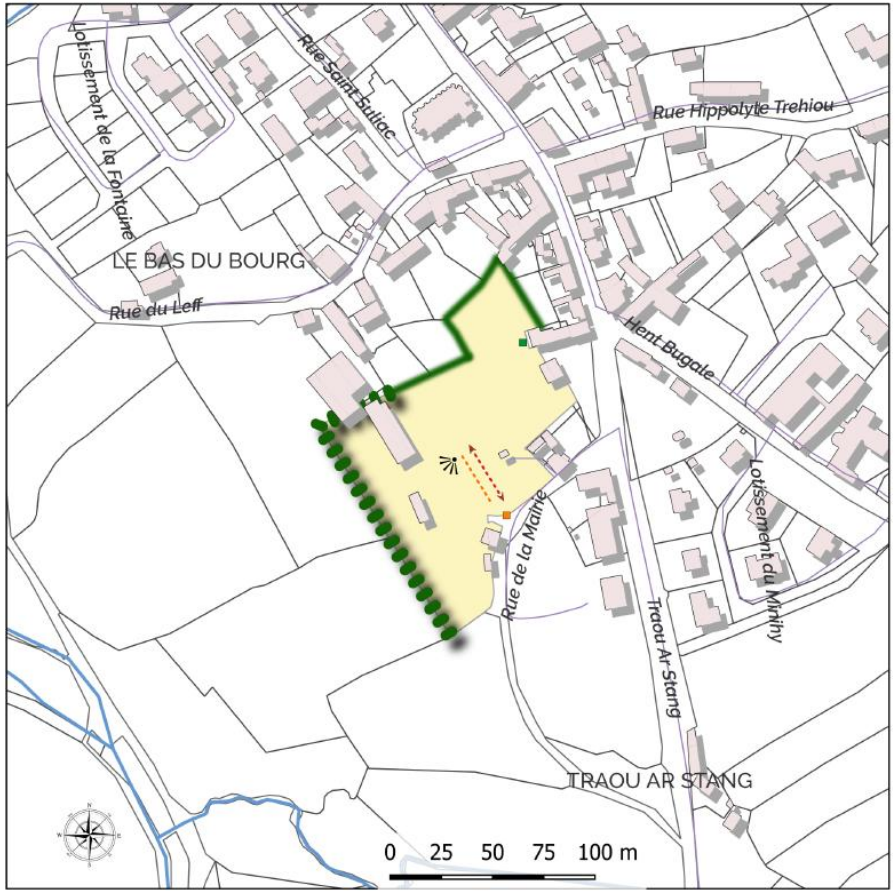
Conclusion :

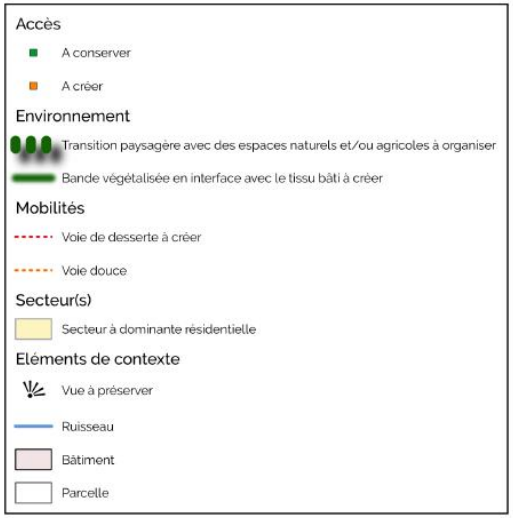
L'OAP « Tréméven – Kervegan » présente un impact environnemental modéré, notamment du fait de l'absence de milieux sensibles sur site, mais nécessite une meilleure intégration des éléments paysagers périphériques dans le schéma d'aménagement, notamment :

- La haie au nord à protéger,
- L'espace vert au nord à intégrer dans le schéma d'aménagement, afin d'assurer une continuité paysagère et renforcer l'ancrage du site dans son environnement,
- Et une attention particulière portée à la transition avec les espaces agricoles voisins.

Commune de Tressignaux

Tressignaux – Liors An Ty - OAP habitat
Programme





Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Tressignaux - Liors An Ty

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
L'OAP « Liors An Ty » à Tressignaux se situe sur une parcelle en partie occupée sur sa partie ouest par une culture de maïs (données RPG 2023). L'environnement proche se compose au nord d'un tissu bâti diffus, à l'ouest d'une parcelle agricole, et au sud d'une zone humide classée et d'un espace boisé classé, tous deux non reportés à ce stade sur le schéma d'aménagement de l'OAP. Le site présente par ailleurs une végétation existante relativement dense (haies, arbres, fourrés) qui structure l'espace et mérite d'être prise en compte dans le projet. Un cône de vue en direction de l'ouest a également été identifié et devra être intégré aux orientations d'aménagement. Le projet prévoit la création d'un secteur résidentiel avec une desserte par une voie nouvelle au sud, connectée à une voie douce. Deux accès sont envisagés : un principal au sud et un second conservé au nord-est. Les principaux enjeux environnementaux liés à ce projet sont : - La préservation de la végétation existante sur la parcelle, qui participe à la trame bocagère locale, - La prise en compte des éléments environnementaux sensibles à proximité immédiate (zone humide, EBC) absents du schéma d'aménagement actuel, - La préservation du cône de vue ouest, garantissant une bonne intégration paysagère, - La nécessité de créer une transition végétale avec la parcelle agricole à l'ouest, - L'enjeu de gestion des eaux pluviales, en lien avec la pente du terrain et la proximité de la zone humide.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Présence avérée de zones sensibles à proximité (zone humide, EBC, espace vert protégé), - Artificialisation d'un espace agricole cultivé et végétalisé, avec risque de rupture de continuités écologiques, - Impact paysager potentiel élevé, compte tenu du cône de vue vers l'ouest et de la richesse végétale du site, - Absence de représentation graphique des éléments sensibles dans le schéma d'OAP, limitant la lisibilité des enjeux. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>**	**Impact moyen**

- Mise en place d'une transition végétalisée à l'ouest en interface avec la zone agricole,
- Création d'une bande végétalisée nord pour intégrer le nouveau quartier dans le tissu bâti existant,
- Préservation du cône de vue en direction de l'ouest,
- Organisation fonctionnelle de la desserte par une voie principale sud et liaisons douces.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Intégrer au schéma d'aménagement la zone humide au sud et l'espace boisé classé au sud-ouest comme éléments à préserver,
  - Faire apparaître l'espace vert protégé au nord sur le schéma d'aménagement,
  - Cartographier les haies et arbres existants sur la parcelle pour évaluer leur potentiel écologique et paysager, et étudier leur intégration ou leur valorisation.
- Sur l'intégration paysagère :
  - Affirmer la transition paysagère à l'ouest avec l'espace agricole sous forme d'une lisière végétale dense,
  - Préciser dans le règlement les gabarits, matériaux et orientations à privilégier pour une bonne intégration dans le paysage local,
  - Renforcer les franges végétalisées, notamment en accompagnement de la voie sud et des entrées.
- Sur la mobilité :
  - Veiller à la lisibilité et à la continuité des cheminements doux notamment en lien avec l'accès nord-est,
  - Penser l'organisation de la voirie de desserte pour limiter les largeurs de voirie et les revêtements imperméables, tout en assurant l'accessibilité.

Conclusion :

L'OAP « Tressignaux – Liors An Ty » s'inscrit dans une logique de densification. Si le site lui-même ne présente pas de forte sensibilité écologique, sa proximité immédiate avec plusieurs éléments protégés (zone humide, espace boisé classé, espace vert) et la présence d'une végétation interne existante imposent une attention particulière.

L'évaluation conduit à un niveau d'incidences moyen, principalement lié à :

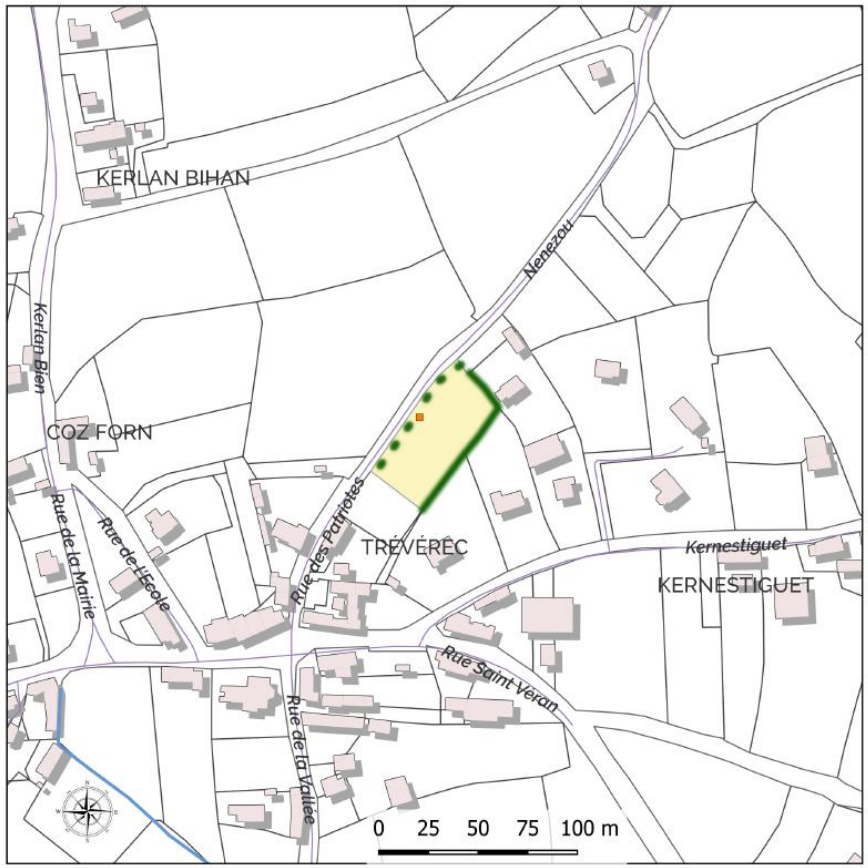
- L'absence actuelle de représentation des éléments environnementaux sensibles sur le schéma d'OAP,
- La nécessité de mieux intégrer les éléments paysagers existants,
- L'enjeu de préservation des vues,

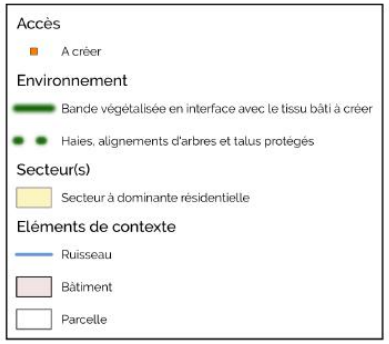
- La nécessité d'une gestion des eaux pluviales adaptée aux spécificités du site.	

Commune de Trévérec

Trévérec – Loguel Bian - OAP habitat

Programme





Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Trévérec - Loguel Bian

Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
L'OAP « Loguel Bian » concerne une parcelle en continuité du tissu urbain de Trévérec, bordée à l'ouest par la rue des Patriotes, en vis-à-vis d'un espace agricole. Elle est entourée à l'est, au nord et au sud par des constructions existantes. La partie ouest de l'OAP, en limite de la rue, est marquée par un linéaire de haie identifié et protégé au schéma d'aménagement. Un espace vert protégé est également présent à proximité immédiate de la face sud-ouest de l'OAP, mais non mentionné dans le schéma. La parcelle est destinée à accueillir un programme résidentiel et fait l'objet d'un aménagement par voie unique, avec un accès prévu au centre de sa limite ouest. Le projet prévoit par ailleurs la mise en place de bandes végétalisées en interface avec le tissu bâti existant, notamment sur les franges est et nord. Les principaux enjeux environnementaux identifiés sur ce site sont : - La préservation du linéaire de haie protégé à l'ouest, en tant qu'élément de trame verte à maintenir et valoriser, - L'intégration paysagère de la future urbanisation dans un contexte déjà bâti et en contact avec une parcelle agricole à l'ouest, - La prise en compte de l'espace vert protégé à proximité immédiate, à intégrer dans la logique d'aménagement comme élément structurant, - L'organisation d'une transition douce entre la future urbanisation et les parcelles voisines par le biais de lisières végétalisées.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Artificialisation d'un espace naturel en lisière de bourg, - Pas de mention de l'espace vert protégé au sud-ouest dans le schéma d'aménagement, réduisant la prise en compte des continuités vertes, - Nécessité d'assurer une bonne qualité d'insertion paysagère du projet, notamment en limite est et nord, en contact direct avec le bâti existant. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Un linéaire de haie protégé à l'ouest, inscrit au schéma d'aménagement,	**Impact faible**

- Prévision de bandes végétalisées en bordure est et nord pour assurer l'interface avec le bâti existant.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Maintenir et valoriser la haie existante à l'ouest comme corridor écologique structurant,
  - Intégrer au schéma d'aménagement l'espace vert protégé situé au sud-ouest de l'OAP pour renforcer les continuités écologiques à l'échelle du bourg,
  - Développer des aménagements paysagers qualitatifs sur les franges est et nord du site, favorisant la biodiversité ordinaire.
- Sur l'intégration paysagère :
  - Préciser au schéma d'aménagement les bandes végétalisées prévues, en insistant sur leur rôle tampon avec le tissu existant,
  - Prévoir des prescriptions en matière de gabarits, de matériaux et d'implantation pour une cohérence avec le bâti traditionnel de Trévérec,
  - Organiser une transition végétalisée en limite ouest avec la parcelle agricole.
- Sur la mobilité :
  - Sécuriser l'accès projeté depuis la rue des Patriotes et limiter son emprise pour préserver les éléments paysagers existants,
  - Étudier les possibilités de liaison douce vers les secteurs urbanisés voisins pour renforcer la connexion au centre-bourg.

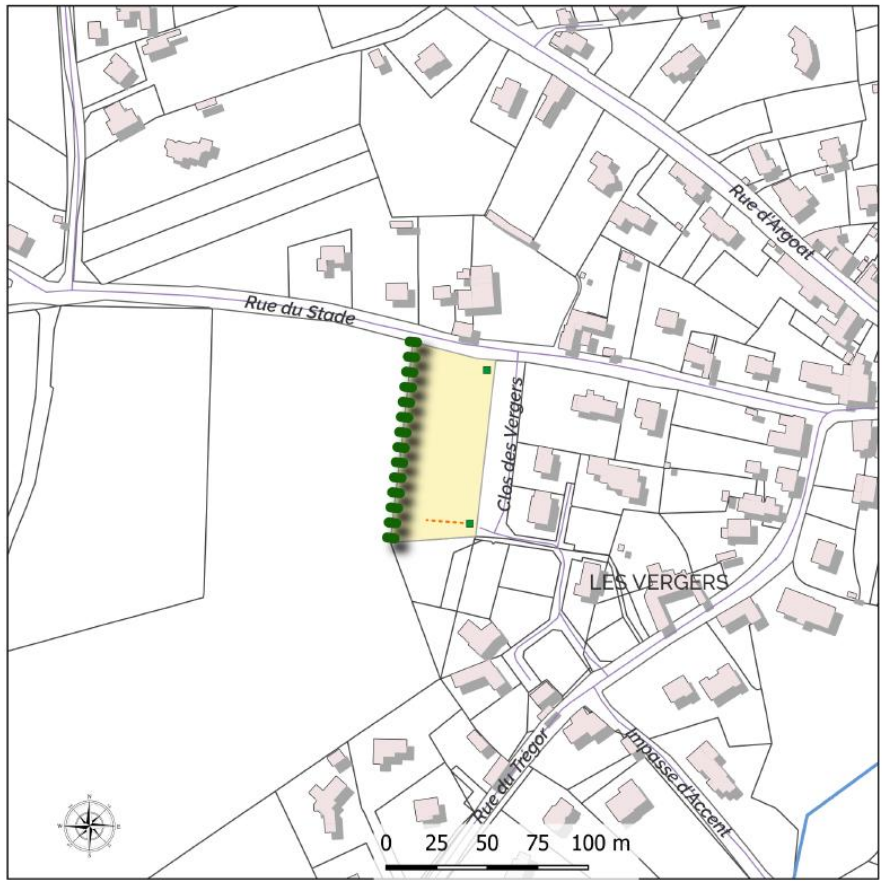
Conclusion :

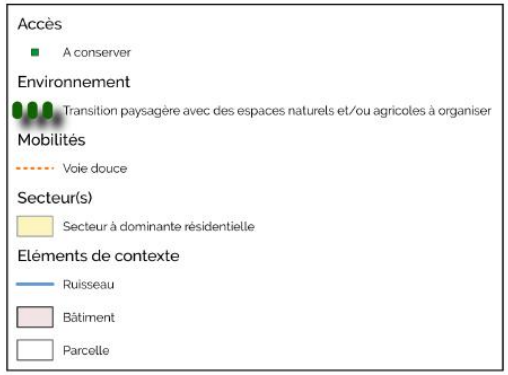
L'OAP « Loguel Bian » présente un impact environnemental faible à modéré, en raison :

- De l'absence d'enjeux écologiques majeurs sur site,
- De la nécessité d'améliorer l'intégration paysagère à l'ouest en lien avec les parcelles agricoles,
- Et de l'omission de certains éléments environnementaux proches dans le schéma actuel.

Commune de Trégomeur

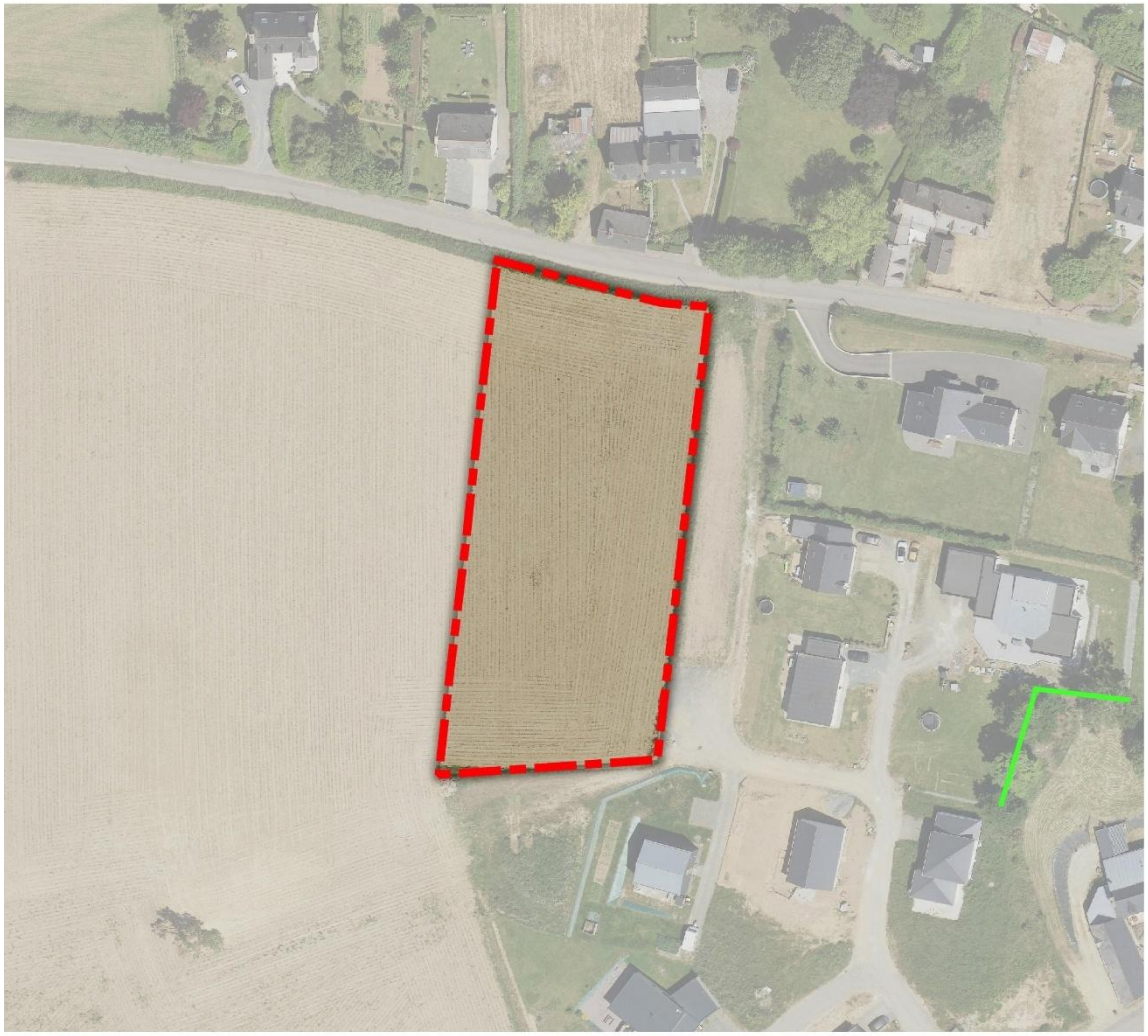
Trégomeur – Les vergers - OAP habitat
Programme





Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Trégomeur - Les Vergers



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site ne présente aucune sensibilité environnementale particulière identifiée au règlement graphique ou dans les bases de données environnementales connues. La parcelle concernée par l'OAP est située en entrée de bourg, en bordure de la rue du Stade. Elle est inscrite au RPG 2023 (culture de maïs). Elle est contiguë à des parcelles agricoles sur sa bordure ouest, ce qui soulève un enjeu de transition paysagère à prendre en compte dans l'aménagement. Le projet prévoit la création d'un secteur résidentiel, accompagné d'une voie douce en limite sud-est destinée à favoriser les mobilités douces. Compte tenu de la présentation rapide du site et de l'occupation projetée, peuvent être soulevés les enjeux suivants : - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements de par la position de la parcelle, - La transition et la gestion des usages avec l'espace agricole à l'ouest, - Un enjeu de « couture » à l'existant pour les accès motorisés, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Artificialisation d'une surface agricole cultivée, avec un impact potentiel sur le ruissellement local, - Position en entrée de bourg, nécessitant un travail de transition pour éviter une rupture brutale avec l'environnement rural, - Localisation de la parcelle qui enclave une bande à l'est de celle-ci. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Volonté d'intégrer des aménagements végétalisés en bordure du site (notamment à l'ouest) pour assurer une transition avec la zone agricole, - Préservation des continuités paysagères (surfaces perméables, valorisation des espaces verts), - Accès principal par la rue du Stade et second accès mutualisé avec le lotissement existant,	**Impact faible**

- Intégration du cheminement doux existant.

Propositions complémentaires :

- De manière générale, dans la conception et le fonctionnement du projet, conseiller une transition paysagère sur la bande terrestre à l'est du projet, qui sera enclavé par la position des deux accès,
- Sur la biodiversité :
  - Prévoir des surfaces végétalisées au sein du projet afin d'assurer une bonne qualité de vie aux futurs habitants,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour,
- Sur la mobilité :
  - Valoriser la voie douce projetée au sud-est par un traitement végétalisé, sécurisé et connecté aux cheminements existants vers le centre-bourg.

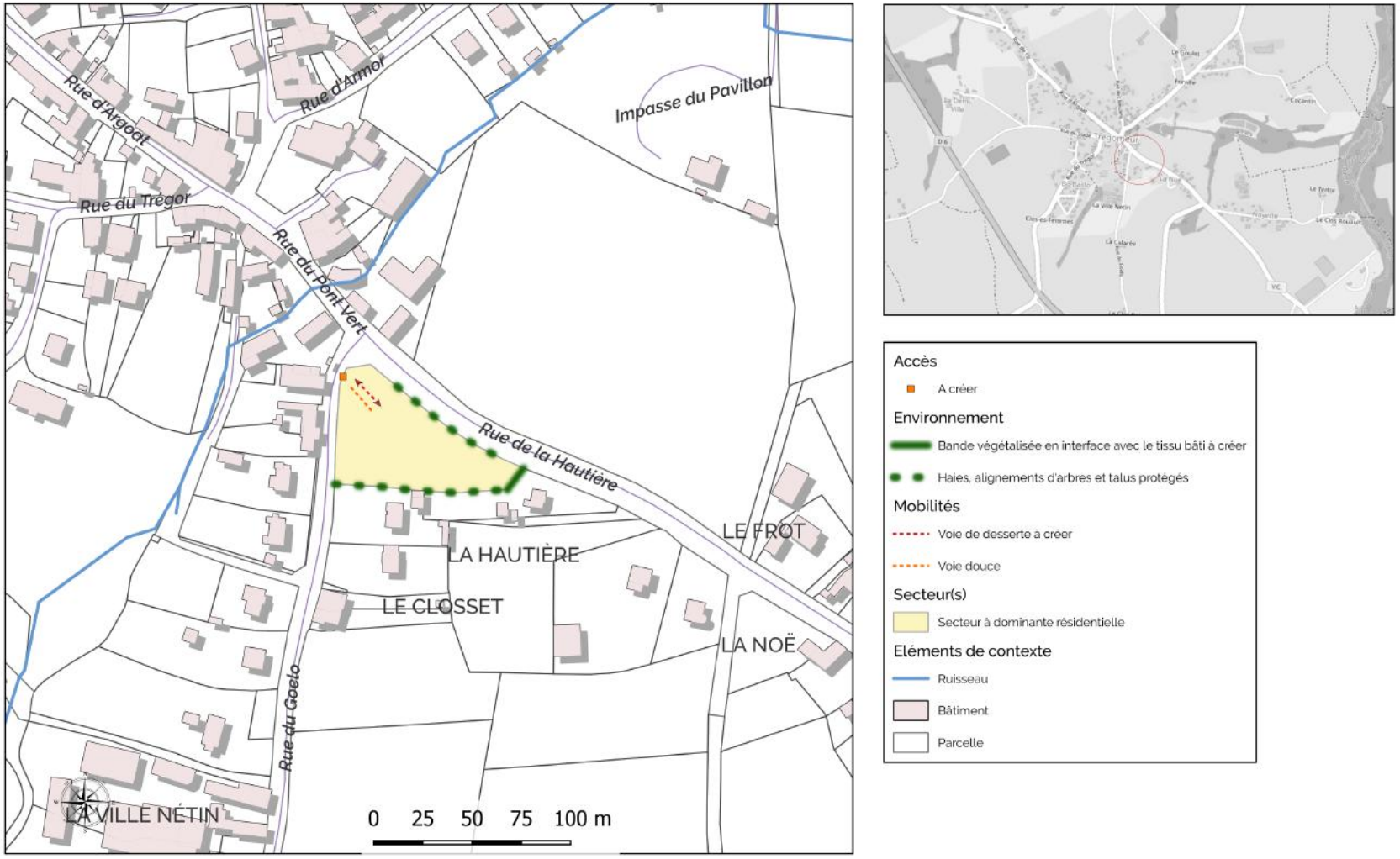
Conclusion :

Un impact environnemental faible à modéré, à relativiser au regard des éléments suivants :

- Des sensibilités écologiques absentes,
- Un terrain en prolongement du bourg existant.

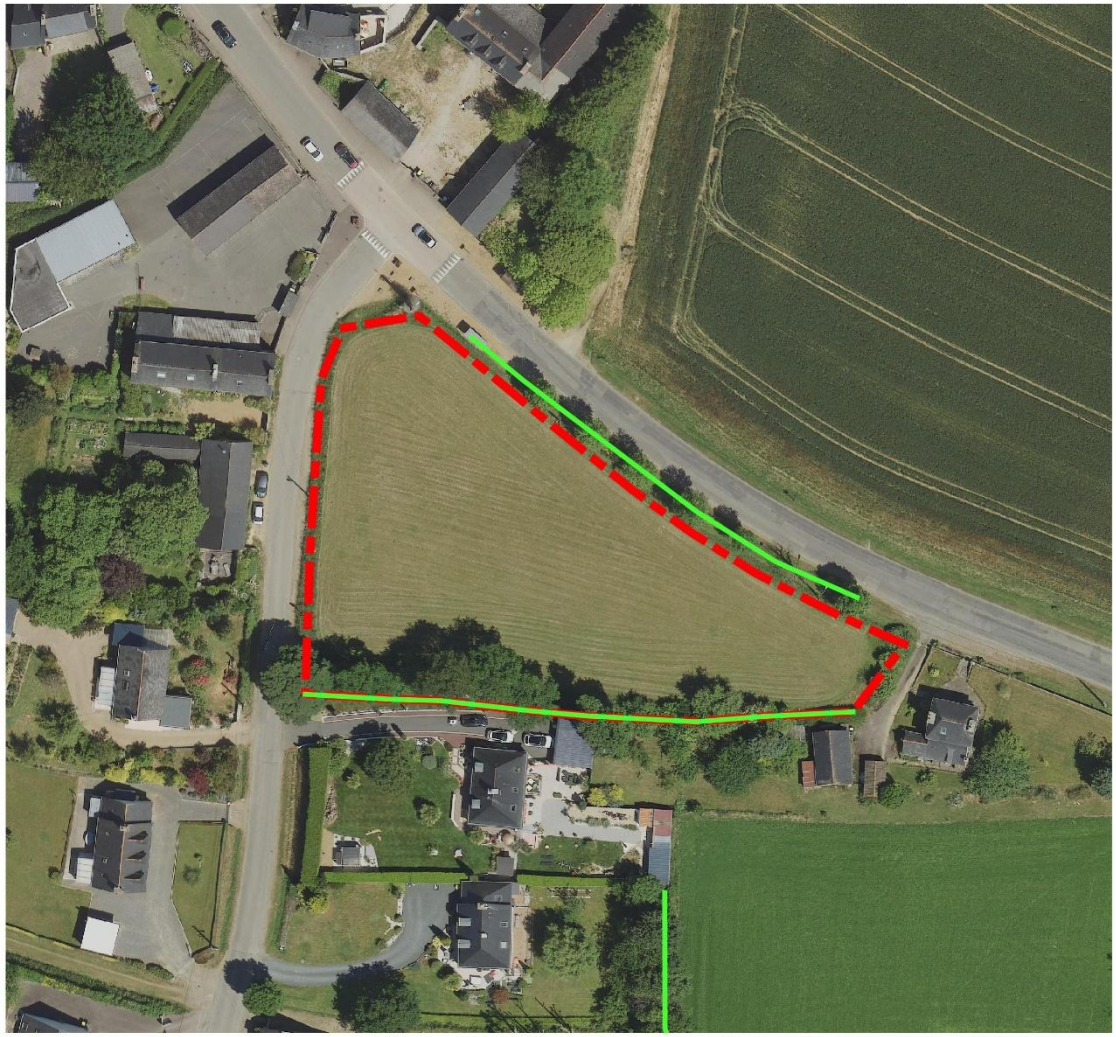
Trégomeur – Rue de la Hautière - OAP habitat

Programme



Contexte naturel, paysager, hydraulique et exposition aux risques

Trégomeur - Rue de la Hautière



Secteur d'OAP
Courbe de niveau

Prescription du PLUi-H
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti à protéger
- Haies et talus à protéger
- Marge recul
- Mur à protéger
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol L 151-34
- Zone humide

Biodiversité
- Cours d'eau
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- NATURA 2000
- ENS
- Zone humide inventoriée par EXECO

Patrimoine remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Périmètre de servitude monuments historiques
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels
- Mouvement de terrain

Risques technologiques
- Canalisation gaz naturel
- ICPE (régime d'autorisation)
- SEVESO seuil bas

0 25 50 m

Enjeux et Objectifs	
Le site présente « assez peu » de sensibilités environnementales. Deux linéaires de haies sont toutefois présents au sud et au nord du site, protégés au PLUi-H et représentés sur l'OAP.. La parcelle est aujourd'hui valorisée à usage agricole, plus précisément en jachère (terre arable) selon les données RPG 2023. Le site est bordé par des voiries départementales : la rue du Goëlo à l'ouest et la rue du Pont Vert au nord. La parcelle est également en interface avec un tissu urbain résidentiel au sud et à l'ouest, et avec un espace agricole au nord. Un accès est prévu au nord-ouest, avec la création d'une voie de desserte et d'un cheminement doux intégré au maillage de mobilités. Les principaux enjeux de l'aménagement sont les suivants : - Une attention particulière aux haies en place en phase de travaux et d'exploitation, - La nécessité d'une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements de par la position de la parcelle en bord de route et au sein d'un tissu urbain déjà constitué, - Un enjeu d'accessibilité pour les mobilités douces vers le centre-bourg, la position du projet étant proche de celui-ci.	
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires	***Synthèse des impacts résiduels***
<u>Évaluation des incidences potentielles ou prévisibles :</u> - Pas de destruction d'habitats naturels à priori, - Artificialisation – imperméabilisation d'un espace de pleine terre au cœur du bourg (déjà enclavé dans le tissu urbain), - Possibles nuisances vis-à-vis des riverains en phase travaux. **<u>Réponses apportées dans l'OAP et les pièces réglementaires :</u>** - Maintien des linéaires bocagers existants, identifiées comme éléments structurants à préserver, - Intégration d'espaces verts structurants dans le projet, en lien avec le bocage, - Création d'une bande végétalisée au sud-est pour limiter les ruptures avec l'habitat voisin, - Attention particulière portée sur l'implantation des constructions et leur intégration au tissu résidentiel existant accentuée par la position du terrain en entrée de bourg,	**Impact faible**

- Diversité des typologies résidentielles,
- Accès prévu au nord-ouest, pensé pour desservir efficacement le projet tout en intégrant un cheminement piéton sécurisé,
- Création d'un parking qui intègre des surfaces perméables pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

Propositions complémentaires :

- Sur la biodiversité :
  - Renforcer les haies existantes avec des essences locales, en particulier en frange nord, pour structurer le paysage et préserver la biodiversité ordinaire,
  - Mentionner dans le commentaire écrit de l'OAP la création d'une bande végétalisée sur la frange est et en ajouter une sur la frange ouest, permettant de compléter l'intégration paysagère du projet,
- Sur l'intégration paysagère :
  - Faire un renvoi au règlement de la zone en termes de volumes, matériaux et implantations des constructions afin de garantir l'harmonie entre la future zone résidentielle et les constructions situées autour de type pavillonnaire,
- Sur la mobilité :
  - Réfléchir au tracé interne de la zone afin de limiter l'imperméabilisation,
  - Prévoir la taille du futur parking et de quelle manière sera gérée sa perméabilité,
  - Renforcer la connexion douce vers le centre-bourg, en prolongeant l'accès piéton depuis l'entrée nord-ouest vers les rues existantes.

Conclusion :

Un impact environnemental faible à modéré, essentiellement lié à :

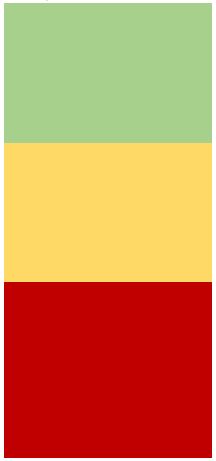
- Des sensibilités écologiques absentes,
- Une position enclavée dans le tissu urbain.

Méthodologie pour les OAP sectorielles au sein de l'enveloppe urbaine

Les OAP sectorielles qui se situent dans l'enveloppe urbaine projetées dans le cadre du PLUi-H de Leff Armor Communauté sont étudiées ci-dessous, secteur par secteur. Chaque commentaire d'OAP est organisé comme suit :

Éléments de contexte / principaux enjeux	**Analyse – commentaire évaluatif**
Présentation rapide du site de l'OAP et des enjeux de son aménagement.	Comment l'OAP et les diverses pièces règlementaires permettent de réduire les incidences de l'aménagement sur son environnement. Commentaire évaluatif qui définit si l'OAP répond bien aux enjeux du site et identification des points de vigilance.

Enfin, selon la conclusion, un code couleur est appliquée à chaque OAP :



L'OAP va dans le sens du critère environnemental en préservant les sensibilités environnementales présentes, voire en ayant une incidence positive.

L'OAP répond en partie au critère environnemental. Néanmoins, certains points de vigilance ou des questionnements subsistent quant à la prise en compte de certains impacts potentiels.

Les réponses apportées par l'OAP ne semblent pas suffisantes pour répondre à certains enjeux environnementaux, induisant des impacts probables et potentiellement forts lors de la mise en œuvre du projet en question.

Une synthèse globale viendra ensuite compléter cette analyse spécifique à chaque OAP.

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Boqueho – Le Grand Courtil	*Éléments de contexte :* Parcelle de près de 2 hectares (19 597 m2) : - Utilisée pour la pratique sportive (terrain de foot de l'Etoile du Leff de Boqueho), - Mais enclavée par l'urbanisation au sud et à l'ouest et la route au nord et à l'est. D'où un important linéaire de contact avec les espaces bâtis existants et le linéaire routier, mais avec la présence de haies favorisant les transitions en sud et ouest. Parcelle dans le périmètre de servitude de la Croix Saint-Yves, site inscrit, situé au nord-ouest de l'assiette du projet. 2 accès possibles permettant un bouclage. Présence d'un talus important au nord-est du site. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle enclavée, proche du bourg, pour accueillir du logement, - Favoriser une plus grande densité – mixité des formes bâties pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les haies en place et par une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés…	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité notable (plus de 12 log./ha) au regard du tissu urbain voisin. L'OAP impose également la production de logements sociaux en corrélation avec les besoins évalués dans le volet « H » du PLUiH. Les haies existantes seront conservées. Une transition paysagère à créer est prévue pour assurer une bonne couture avec l'existant sur la frange est. Prise en compte de la topographie particulière au nord du site dans la gestion des eaux pluviales et pour créer un espace commun. L'OAP prévoit d'aménager un cheminement doux en prolongation d'une liaison existante. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond bien aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. Point de vigilance : attention à l'intégration paysagère sur l'ensemble des franges du projet, ainsi qu'à la végétalisation au sein du terrain.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Châtelaudren-Plouagat – Côte aux goupils	*Éléments de contexte :* Parcelle de 6 164 m² avec un objectif minimum de logement de 13. - Espace naturel dans un contexte urbain, - Mais enclavée par l'urbanisation sur l'ensemble de ses côtés. D'où un important linéaire de contact avec les espaces bâtis existants, mais avec la présence de haies favorisant les transitions sur une partie des franges ouest et est ainsi que la formation d'un cadre paysager structuré. Topographie particulière présentant une pente naturelle vers le sud, permettant de profiter d'une vue dégagée sur le grand paysage depuis la parcelle. 2 accès possibles permettant la mise en place d'un sens unique. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle enclavée, proche du bourg, pour accueillir du logement, - Favoriser une plus grande densité – mixité des formes bâties pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les haies en place et par une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés…	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité notable (13 log pour 0.6ha) en comparaison avec le tissu urbain environnant, notamment le lotissement en frange ouest dont la densité avoisine les 12 log / ha. La préservation des haies et talus existants sera une priorité. Un espace tampon végétalisé sera créé sur la frange sud du projet. La vue dégagée vers le sud sera à préserver, et le projet peut inclure des espaces publics offrant des zones de contemplation pour l'ensemble des citoyens. Prise en compte de la topographie particulière du site dans la gestion des eaux pluviales. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond bien aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. Points de vigilance : - Attention à la connexion piétonne à mettre en place avec le centre-bourg, - Attention à l'implantation du bâti qui doit être pensé pour préserver la vue sur le grand paysage au sud.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Châtelaudren-Plouagat – Côte des épinettes	*Éléments de contexte :* Parcelle de 5 471 m² avec un objectif de minimum 12 logements. - Espace libre entouré sur 3 de ses franges par un contexte urbain, - Et sur la quatrième par une parcelle agricole. D'où un important linéaire de contact avec les fonds de jardin existants, mais avec la présence de haies favorisant les transitions sur les franges ouest et est (espace agricole et côté Côte des Épinettes) ainsi que sur une partie de la frange sud (haie pas protégée au PLUi-H). Présence d'une haie également au sein de la parcelle, non repérée au PLUi-H. Topographie particulière avec un important talus au-dessus de la Côte des Epinettes et une pente vers le sud sur l'ensemble du terrain. 2 accès possibles permettant la mise en place d'un sens unique. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle enclavée, proche du bourg, pour accueillir du logement, - Assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans un contexte patrimonial traditionnel (maison et murets en pierre),	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité notable (12 log pour 0.5ha) en comparaison avec le tissu urbain environnant, notamment le lotissement Rue des Merisiers dont la densité avoisine les 7 log pour 0.5ha. Les haies et talus existants repérés au PLUi-H seront conservés. Des bandes végétalisées et transitions paysagères seront créent sur les franges sud et nord. L'OAP met en place un système de circulation à sens unique *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production de logement. Points de vigilance : - Pas de mention de la gestion des EP adaptée à la topographie du site, - Pas de mention des mobilités douces et des éventuelles connexions à mettre en place avec le centre-bourg,	

	- Prise en compte de la topographie de la parcelle, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les haies en place et par une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés…		

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Châtelaudren-Plouagat – Rue de Kernabat	*Éléments de contexte :* Parcelle de 3 202 m² située dans le bourg, à proximité des équipements et services existants, adjacente à la Rue de Saint-Brieuc (axe stratégique). Pas d'usage clairement identifié à ce jour. Parcelle boisée au sein du tissu urbanisé, choisie pour accueillir une aire de stationnement. À noter que l'accès prévu à la parcelle est situé sur la Rue de Saint-Brieuc, ce qui engendre un besoin de sécurisation de l'accès. De plus de l'autre côté de la rue se trouvent des logements auxquels il conviendra de porter une attention particulière afin de réduire les nuisances entrainées par le projet. *Enjeux :* - Valoriser cet espace en lui donnant une vocation d'équipement répondant aux besoins de la population, - Conserver un caractère « vert » pour le site, - Dimensionner le projet pour répondre à la demande, sans impacter le cadre de vie des riverains (limitation des conflits d'usage).	*Analyse :* Le choix du site apparait opportun du fait : - D'une position stratégique par rapport à plusieurs sites accueillant du public (crèche, EHPAD, collège, centre d'accueil de loisirs), - Une parcelle facile d'accès. L'OAP intègre l'environnement local et souhaite s'y intégrer harmonieusement. Des aménagements spécifiques seront mis en place pour sécuriser les entrées et les sorties des véhicules sur la route départementale. Limitation de l'imperméabilisation des sols à travers les choix de matériaux et les techniques d'aménagement (dalles alvéolaires, pavés drainants privilégiées). *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase préopérationnelle pour renforcer encore la place du végétal et intégrer qualitativement les équipements.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Châtelaudren-Plouagat – Courtil Michat	*Éléments de contexte :* Parcelle de 5 594 m² avec une vocation commerciale. - Espace agricole compris entre deux routes importantes et déjà mité par de l'urbanisation, - Parcelle enregistrée au RPG 2023 comme « prairie temporaire de 5 ans ou moins ». D'où un important linéaire de contact avec les axes routiers, mais aussi avec les fonds de jardins des habitations situées au sud-ouest du projet. Présence d'arbres à l'interface entre le terrain de l'OAP et les fonds de jardin non notifié au PLUi-H. La parcelle ne se situe pas proche d'autres commerces. 2 accès possibles selon la destination des usagers. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle située sur un axe stratégique et accessible, - Assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans un contexte d'entrée de bourg et sur une parcelle bien visible depuis la route, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les éléments végétaux en place et par une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'imperméabilisation du terrain…	*Analyse :* L'OAP prévoit l'implantation d'un commerce sur la zone du projet. Ce commerce doit s'intégrer dans l'environnement existant et considérer les enjeux de sécurité. Une bande végétalisée est créée en fond de parcelle côté fond de jardins. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Points de vigilance : - Pas de mention de la végétalisation interne de la parcelle, - Pas de mention de la mise en place d'une bande végétalisée le long des routes afin de faciliter l'intégration paysagère du futur projet, - Pas de mention sur l'intégration paysagère du (des) futur(s) bâtiment(s), pour un terrain situé proche de l'entrée du bourg et dans une zone résidentielle, - Pas de mention des mobilités douces et des éventuelles connexions à mettre en place avec le centre-bourg,	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Châtelaudren-Plouagat – Grand Clos	*Éléments de contexte :* Parcelle de 6 214 m², opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un site commercial. - Parcelle artificialisée située dans le tissu urbain, - Parcelle aujourd'hui occupée par un supermarché et un parking. Parcelle située à proximité d'un secteur artisanal offrant un potentiel économique important ainsi que d'un axe passant (D712) améliorant son accessibilité. 1 accès prévu déjà aménagé. Présence de quelques arbres de hauts jets le long de l'interface de la zone du projet avec la zone libre située sur sa frange nord. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle située sur un axe stratégique et accessible, - Assurer une bonne intégration paysagère du bâtiment existant, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les éléments végétaux en place et par une réflexion sur la place du végétal en général, l'imperméabilisation du terrain…	*Analyse :* L'OAP prévoit une construction à destination de commerce et d'activités de service. Mise en place d'une bande tampon végétalisée entre la zone du projet et les habitations voisines à but de réduire les nuisances induites par les activités de la zone du projet, mais aussi pour améliorer son intégration paysagère. La sécurisation de l'accès pour les véhicules, mais également pour les mobilités douces est prise en compte dans l'OAP. L'OAP envisage des concertations avec les habitants pour anticiper leurs préoccupations et intégrer leur suggestion dans la planification du projet. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Elle s'implante sur un site déjà artificialisé et n'induit pas, de ce fait, de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Points de vigilance : - Pas de mention de la végétalisation interne de la parcelle, - Pas de mention de la mise en place d'une bande végétalisée sur la frange nord du projet, - Pas de requalification de l'imperméabilisation de l'assiette du projet.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Châtelaudren-Plouagat – Radenier – Kerabel - Fournello	*Éléments de contexte :* Parcelles d'une surface totale de 3,3ha. Opération en densification d'unités foncières disponibles au sein d'une zone d'activité. - Parcelle au sud-est enregistrée au RPG2023 comme culture de maïs, - Les autres parcelles n'ont pas d'usage défini. Parcelles situées au sein d'une zone d'activité, au sud de la gare de Chatelaudren-Plouagat. L'objectif de l'OAP est de densifier la zone par l'implantation de nouveaux bâtiments qui s'intègrent dans l'environnement existant. Présence d'une zone humide protégée au PLUi-H au centre de la zone d'implantation entre deux des parcelles concernées par l'OAP. Quelques alignements de haies sont aussi notifiés au règlement graphique. *Enjeux :* - Préserver les espaces naturels fonctionnels se situant sur la zone, - Mener une réflexion sur la végétalisation interne du site, - Assurer une bonne intégration paysagère des futurs bâtiments, - Réduire les nuisances induites par les futures activités, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone.	*Analyse :* L'OAP privilégie l'accueil d'activités industrielles et artisanales de production. L'OAP prévoit la mise en place de modes de gestion alternatif des eaux pluviales tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes, dimensionnés selon les caractéristiques du terrain. Mutualisation des aires de stationnement et intégration de ces espaces dans le paysage par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés. Mise en place de cheminements doux permettant de relier les différentes zones d'activités à la gare ferroviaire afin de promouvoir les mobilités durables. L'OAP encourage l'utilisation des toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Elle s'implante sur un site déjà utilisé comme zone d'activités. Points de vigilance : - Présence d'une zone humide dont il n'est pas mention dans l'OAP entre les secteurs d'OAP, ou il faudrait prévoir des bandes d'inconstructibilité ou tampons afin de limiter les impacts de l'aménagement du secteur, - Aucune bande végétalisée ou transition paysagère mentionnée, - Pas de mention de végétalisation interne aux zones, dans un contexte déjà très imperméabilisé.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Cohiniac – La porte aux poulains	*Éléments de contexte :* Parcelle de 3 253m² avec un objectif minimum de 4 logements : - Espace naturel entouré par un tissu urbain diffus à valeur patrimoniale intéressante (maisons et murets en pierre), - Terrain à proximité immédiate de facilités communales et de l'Eglise du bourg. Le projet est destiné à accueillir à la fois des logements et des équipements de type jardin ou espace partage ce qui implique une bonne conciliation des usages. 2 accès possibles permettant un bouclage. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle libre, proche du bourg, pour accueillir du logement et des équipements partagés permettant de renforcer la vie sociale du bourg, - Favoriser une plus grande densité pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, par une réflexion sur les matériaux choisis, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés, l'usage et l'accessibilité de l'équipement partagé…	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité légèrement plus élevé qu'au sein du tissu bâti environnant. L'OAP porte une attention particulière à l'intégration des futurs bâtiments qui devront respecter l'architecture et les matériaux typiques du secteur. L'espace d'équipement public sera « vert » et sera un espace propice à la détente ainsi qu'aux interactions entre les habitants. L'OAP prévoir deux accès, mais ne mentionne pas de bouclage ou de sens unique mis en place. La sécurisation du croisement entre la rue du Four à Pain et la rue de la Porte Guégan est mentionnée dans l'OAP. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de la part du végétal dans la zone hors de l'équipement public, - Pas de mention de bande végétalisée permettant de faciliter l'intégration paysagère du projet, - Pas de mention d'un bouclage particulier, - Pas de mention de liaisons douces.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Gommenec'h – Traou Goaziou	*Éléments de contexte :* Parcelle de 1 321m² avec un objectif minimum de 2 logements : - Espace naturel dans un contexte urbain, - Mais enclavée par de l'urbanisation diffuse sur l'ensemble de ses côtés à l'exception de la frange nord, mitoyenne avec un espace vert protégé repéré au PLUi-H. Assiette du projet situé dans un secteur de transition entre un patrimoine ancien (anciens corps de ferme) et un lotissement plus récent. 1 accès notifié. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle libre, proche du bourg, pour accueillir du logement, - Profiter de la présence de l'espace vert protégé au nord du projet pour offrir un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants, - Favoriser une bonne couture à l'existant, par une réflexion sur les matériaux choisis, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés, …	*Analyse :* L'OAP porte une attention particulière au positionnement des futures habitations afin de préserver le hameau au nord et de ne pas être trop proche des talus et haies existants. L'orientation des jardins est également indiquée avec une orientation préférentielle vers le sud-est ou le sud-ouest afin de profiter des vues et de bénéficier d'un bon ensoleillement. L'OAP prévoit la création de deux bandes végétalisées en interface avec le tissu urbain sur les franges est et ouest. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de la part du végétal dans la zone hors de l'équipement public, - Bandes végétalisées à prévoir également sur les franges nord et sud (isoler de l'espace vert protégé et de la route), - Pas de mention de liaisons douces permettant d'accéder au centre bourg.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Gommenec'h – Parc Lanne	<u>*Éléments de contexte :*</u> Parcelle de 1 634m² avec un objectif minimum de 2 logements : - Espace agricole inscrit au RPG 2023 comme prairie temporaire de 5 ans ou moins, - Espace située à l'ouest du bourg, dans une discontinuité urbaine induite par la présence du lotissement Saint Nicolas. Le terrain s'inscrit dans un tissu mixte comprenant notamment un terrain de football de l'autre côté de la voie et autour un tissu résidentiel pavillonnaire. Parcelle dans le périmètre de servitude de la Chapelle Notre-Dame de Douarnec, site inscrit, situé au sud-est de l'assiette du projet. 1 accès notifié. <u>*Enjeux :*</u> - Optimiser l'utilisation de cette parcelle libre, permettant une continuité du tissu urbain, - Favoriser une bonne couture à l'existant, par une réflexion sur les matériaux choisis, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés, …	<u>*Analyse :*</u> L'OAP porte une attention particulière au positionnement des futures habitations qui seront localisés en front de voie afin de permettre une continuité du bâti existant. L'orientation des jardins est également indiquée avec une orientation préférentielle vers l'est afin de profiter de l'ouverture vers l'espace agricole et de bénéficier de plus d'intimité en étant positionnés derrière les constructions. L'OAP prévoit une transition paysagère à organiser avec l'espace agricole à l'est. L'OAP favorise une voie interne ou des accès regroupés depuis la route principale. <u>*Commentaire évaluatif :*</u> L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de la part du végétal dans la zone hors de l'équipement public, - Bandes végétalisées à prévoir également sur les franges est et ouest (pour marquer la séparation avec les habitations voisines), - Pas de mention de liaisons douces permettant d'accéder au centre bourg.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Goudelin – Kernevez	*Éléments de contexte :* Parcelle de près d'un hectare (9 468 m2) : - Encore valorisée par l'agriculture (renseignée en « blé tendre d'hiver » au RPG 2023), - Mais enclavée depuis la réalisation d'un lotissement récent en limites ouest et nord. D'où un important linéaire de contact avec les espaces bâtis existants, mais avec des haies favorisant les transitions en limites est et sud. Une partie de la parcelle en « renouvellement » au niveau de l'ancien centre médical 2 accès possibles permettant un bouclage. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle enclavée, proche du bourg, pour accueillir du logement, - Favoriser une plus grande densité – mixité des formes bâties pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les haies en place et par une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés…	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité notable (plus de 16 log./ha) au regard du contexte, et en comparaison avec des opérations limitrophes récentes (cf. lotissement en frange ouest dont la densité ne dépasse pas 12 log./ha). L'OAP impose également la production de logements sociaux en corrélation avec les besoins évalués dans le volet « H » du PLUi-H. L'OAP impose un recul de 10 mètres avec les arbres existants pour garanti leur préservation ainsi qu'avec les constructions existantes. L'OAP prévoir un bouclage assurant la bonne desserte d'une parcelle aujourd'hui enclavée. Des transitions paysagères (à maintenir ou à créer) sont prévues pour assurer une bonne couture avec l'existant. Des réflexions sont initiées pour favoriser une implantation bâtie qui prend en compte les prospects et dégage des espaces libres au sud (dans une volonté de favoriser le solaire passif). *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond bien aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Point de vigilance : attention à ce que les « implantations préférentielles du bâti » ne viennent pas contraindre la faisabilité du projet. Le respect des objectifs de densité, d'aménagement des franges, de recul, d'accès au soleil… nécessitera peut-être une réflexion plus poussée en phase	

		pré-opérationnel avec des principes d'implantation pouvant varier…	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Goudelin – Le jardin	*Éléments de contexte :* Parcelle d'un hectare (10 317 m²) : - En partie valorisée par l'agriculture sur sa partie nord (renseignée en « blé tendre d'hiver » au RPG 2023), - Mais enclavée depuis la réalisation d'un lotissement en limite nord. D'où un important linéaire de contact avec les espaces bâtis existants, peu végétalisé aujourd'hui. Une partie de la parcelle en « renouvellement » dans la partie sud pour un jardin et un hangar. Parcelle dans le périmètre de servitude de la Chapelle Notre-Dame de l'Isle, site classé, situé au nord de l'assiette du projet. 2 accès possibles permettant un bouclage. Topographie particulière présentant une pente naturelle vers le sud. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle enclavée, proche du bourg, pour accueillir du logement, - Favoriser une plus grande densité – mixité des formes bâties pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les haies en place et par une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés…	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité notable (18 log./ha) qui semble adapté au regard du contexte, et en comparaison avec des opérations limitrophes récentes (cf. lotissement en frange nord qui comporte 18 logements pour 1.3ha). L'OAP impose également la production de logements sociaux en corrélation avec les besoins évalués dans le volet « H » du PLUi-H. Prise en compte de la topographie particulière du site pour l'intégration paysagère du projet et la co-visibilité vers la chapelle de l'Isle. Une transition paysagère à créer est prévue pour assurer une bonne couture avec l'existant le long du cimetière en frange ouest. Réutilisation du hangar présent comme espace de vie commun aux habitants du quartier ainsi que mise en place d'un espace jardin autour de celui-ci. Cheminement doux intégré vers le centre-bourg. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Accorder une attention particulière à la gestion des EP sur ce terrain dont l'imperméabilisation pourrait	

	- Intégrer le hangar dans le projet d'aménagement, - Intégrer la topographie du site dans la gestion des EP, - Maintenir la vue vers la chapelle de l'Isle.	induire des ruissellements importants en direction du centre bourg, - Pas de mention de la part du végétal dans la zone hors de l'équipement public, - Bandes végétalisées à prévoir également sur la frange est.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Goudelin – rue du Poul Ranet	*Éléments de contexte :* Parcelle de 3 188 m² avec un objectif de 5 à 6 logements : - Espace naturel dans un contexte urbain, - Mais enclavée par de l'urbanisation diffuse sur l'ensemble de ses côtés. D'où un important linéaire de contact avec les espaces bâtis existants, peu végétalisé aujourd'hui. L'assiette du projet est traversée par un cours d'eau sur sa bordure ouest. Parcelle en partie dans le périmètre de servitude de la Chapelle Notre-Dame de l'Isle, site classé, situé au nord de l'assiette du projet. Topographie particulière présentant une pente naturelle vers l'ouest ainsi qu'un petit talus au niveau de la rue de Cornouaille. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle enclavée, proche du bourg, pour accueillir du logement, - Favoriser une plus grande densité – mixité des formes bâties pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les haies en place et par une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés… - Intégrer la topographie du site dans la gestion des EP et l'intégration du bâti.	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité notable (18 log./ha) au regard du contexte, et en comparaison avec le tissu urbain limitrophe à l'ouest de la parcelle (7 log / ha), composée de maisons pavillonnaires. Plantation le long du tracé du ruisseau afin de réaffirmer sa présence. Travaux de nivellement prévu pour le talus sur la bordure de la voie communale afin de stabiliser les différents niveaux. Des réflexions sont initiées pour une implantation bâtie en fond de parcelle afin de respecter la topographie du site. Intégration paysagère envisagée à travers l'adoption d'un style architectural traditionnel pour s'insérer dans le bâti traditionnel. Une transition paysagère sera créée sur les franges nord et ouest. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de l'occupation du devant de la parcelle, - Bandes végétalisées à prévoir également sur la frange est afin d'isoler la zone du projet des fonds de jardin voisins.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lannebert – Le Guivoas	*Éléments de contexte :* Parcelle de 1 214 m² au sud du bourg, avec un objectif de 2 logements : - Parcelle valorisée par l'agriculture, inscrite au RPG 2023 comme prairie temporaire de 5 ans ou moins, - Parcelle proche d'une zone humide, à l'est de son assiette ainsi que d'un espace vert protégé de l'autre côté de la voie Guy Voas. - Parcelle entourée de corps de ferme en pierre présentant un intérêt architectural. *Enjeux :* - Préserver les éléments naturels remarquables lors de l'aménagement de la zone, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les haies en place et par une réflexion sur la qualité du bâti, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés…	*Analyse :* L'OAP prévoit un accès et une sortie depuis le Guivoas à travers une brèche dans le linéaire bocager protégé de maximum 10 mètres. Le ruisseau situé sur la frange nord du projet sera intégralement préservé avec l'aménagement d'une zone tampon végétalisée. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, sur un espace représentant une discontinuité urbaine, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de la forme du futur bâti, - Pas de mention de la protection des éléments végétaux déjà en place, - Pas de mention de mise en place de liaisons douces.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lannebert – Poul Ranet	*Éléments de contexte :* Parcelle de 5 088 m², opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un site occupé par une habitation et un ancien hangar agricole, avec un objectif de 6 logements. - Parcelle s'ouvrant au sud sur l'espace naturel (zone humide identifiée et protégée par le PLUi-H), - Parcelle aujourd'hui occupée par une maison en pierres (destinée à la vente) ainsi qu'un ancien hangar agricole. Parcelle située à proximité du bourg. 1 accès prévu déjà aménagé. Proximité avec l'OAP « Le Bourg », accueillant 6 logements. Présence d'un linéaire bocager notifié au PLUi-H sur la frange ouest du projet. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle située sur un axe stratégique et accessible, - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions, - Favoriser une plus grande densité – mixité des formes bâties pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les éléments végétaux en place et par une réflexion sur la place du végétal en général, l'imperméabilisation du terrain…	*Analyse :* L'OAP prévoit une entrée et une sortie par le même accès sur la voirie principale. La maison en pierre sera conservée tandis que le reste du terrain accueillera une offre de logements diversifiée adaptée aux besoins de la commune. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Elle s'implante sur un site en parti bâti, et de ce fait, ne consomme pas d'espaces naturels agricoles et forestiers. Points de vigilance : - Pas de mention de la végétalisation interne de la parcelle, - Pas de mention de transition paysagère avec l'espace naturel au sud de la parcelle, - Pas de mention de la destination du hangar existant, - Pas de mention de l'architecture à adopter pour le futur bâti.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lanrodec – Leur Guer Friquet	*Éléments de contexte :* Parcelle de 2 247 m² avec un objectif de 3 logements sociaux : - Encore valorisée par l'agriculture (renseignée en « prairie temporaire de 5 ans ou moins » au RPG 2023), - En extension du bourg sur une terre agricole - Bordée à l'est par une zone naturelle (zone humide et espace boisé classé repérés au PLUi-H), à l'ouest par un parking, au sud par une terre agricole et au nord par un tissu urbain distendu. L'assiette du projet se situe à proximité des équipements publics existants (équipements sportifs et de loisirs, cimetière). 2 accès possibles permettant un bouclage. *Enjeux :* - Préserver les éléments naturels remarquables lors de l'aménagement de la zone, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en menant une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés…, - Favoriser les connexions douces avec le centre-bourg.	*Analyse :* L'OAP impose également la production de logements sociaux en corrélation avec les besoins évalués dans le volet « H » du PLUiH. L'OAP impose une offre de logements sociaux en adoptant des formes diversifiées (petits collectifs, logements intermédiaires ou maisons groupées) harmonieuses dans le tissu résidentiel existant. L'OAP prévoit une transition paysagère douce avec les espaces naturels environnants à travers la création d'un cheminement piéton en lisière. L'OAP prévoit des connexions piétonnes vers le centre-bourg et les équipements et services existants. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Elle s'implante sur un site en extension du bourg, et de ce fait, consomme des espaces naturels agricoles et forestiers. Points de vigilance : - Pas de mention d'une potentielle marge de recul sur la frange est pour limiter l'impact de l'aménagement de la zone sur l'EBC et la zone humide, - Pas de mention de transition paysagère avec le parking situé à l'ouest de l'assiette du projet, - Pas de mention de l'architecture à adopter pour le futur bâti	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lanrodec – Parc Cojan	*Éléments de contexte :* Parcelle de 6 558 m² située au niveau de l'entrée sud du bourg et plus particulièrement au sud du terrain de football communal. La parcelle est utilisée pour l'activité agricole (déclarée au RPG2023 comme culture de blé tendre d'hiver). Le secteur est destiné à accueillir un projet d'aire de jeux de football en continuité avec le terrain de football existant. À l'ouest et au sud de l'assiette de l'OAP se trouve un espace boisé classé ainsi qu'une zone humide. Même si la végétation sur les franges nord et est du projet n'est pas protégé au PLUi-H, il convient de notifier sa présence. *Enjeux :* - Valoriser cet espace en lui donnant une vocation d'équipement répondant aux besoins de la population, - Conserver un caractère « vert » pour le site, - Penser à l'intégration paysagère du futur projet de par sa position en entrée de bourg.	*Analyse :* L'OAP prévoit un accès au site par le nord via le secteur du terrain de foot ainsi qu'une liaison douce par le nord-ouest. L'OAP prend en compte la position du terrain et souligne l'importance de son intégration paysagère. La gestion des transitions avec les zones agricoles et naturelles voisines et les espaces urbanisés recevra une attention particulière. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour renforcer encore la place du végétal dans l'intégration paysagère du projet et intégrer qualitativement les équipements. De plus, la nature de l'accès souhaité au nord du site pourrait être précisée, ainsi que l'ouverture maximale qu'il peut créer dans l'alignement végétal existant.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lanrodec – Parc Huellan	*Éléments de contexte :* Parcelle de plus d'un hectare (11 025 m²) située au nord du bourg avec un objectif minimum de 13 logements : - La partie ouest est valorisée par l'agriculture (RPG2023 : prairie de 6ans et plus), - La partie est semble cultivée, mais n'est pas inscrite au RPG2023, - L'ensemble forme une discontinuité dans l'urbanisation diffuse du bourg située au nord, au sud et à l'est de la parcelle, Présence d'une zone humide entourant un ruisseau à l'ouest de l'assiette du projet. On retrouve également une haie bocagère enrichie de pommiers non protégée au PLUi-H au sein de la parcelle. Talus important à l'est du projet au-dessus de la rue des Ecoliers. Topographie particulière plaçant le terrain en position dominante et permettant des perspectives panoramiques intéressantes. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle en position dominante, proche du bourg, pour accueillir du logement, - Favoriser une plus grande densité – mixité des formes bâties pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les haies en place et par une réflexion sur les implantations bâties, la place	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité cohérent avec le tissu environnant (13 log./ha). Les transitions entre les espaces urbanisés et naturels autour de l'assiette du projet sont prioritaires. Ainsi : - Une marge de recul de 10 mètres sera appliquée à la frange ouest du terrain, - Les solutions naturelles et végétales seront privilégiées pour traiter les limites parcellaires. La haie bocagère et les pommiers situés sur le terrain seront conservés. Les accès au site seront mutualisés. 2 accès seront créés, l'un au sud, l'autre au nord. La gestion des surfaces imperméabilisées sera optimisée pour privilégier une gestion économe de l'eau, avec notamment pour les voiries : - Largeurs réduites pour limiter l'artificialisation, - Bas-côtés végétalisés intégrés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire les impacts environnementaux. L'implantation des bâtiments sera réfléchie pour garantir des vues dégagées sur la vallée pour l'ensemble des habitations. Mise en place d'un cheminement doux pour créer un accès sécurisé et direct vers le bourg. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement.	

	du végétal en général, l'intimité des espaces privés… - Intégrer la topographie du site dans la gestion des EP et l'intégration du bâti.	L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel et agricole, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lanrodec – Coat An Doc'h	*Éléments de contexte :* Parcelle de 13 ha avec une vocation commerciale. - Quelques terrains agricoles au nord de l'assiette du projet ainsi qu'au sud-ouest (RPG 2023 triticale de printemps et prairie temporaire de 5ans ou moins) - Le site accueille notamment les services de Leff Armor ainsi que les Chantiers de Leff Armor, l'EPIDE, un gymnase. Présence de multiples zones humides autour du projet, particulièrement au nord-est, ainsi que d'un EBC au sud-ouest, ainsi que plusieurs haies majoritairement sur la frange ouest du terrain. La parcelle est bien desservie par la RN12 qui constitue l'un des axes majeurs en Bretagne. Le site présente un important potentiel de transformation et de réaménagement pour accueillir des nouvelles fonctions économiques, sociales et environnementales. Le site souhaite servir de catalyseur pour les activités liées à l'économie sociale et solidaire, à la transition économique, à la formation et à l'insertion professionnelle. *Enjeux :* - Penser projet global pour une parcelle de cette ampleur, - Maintenir le caractère « vert » de la zone, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone,	*Analyse :* Le château et la chapelle doivent être intégralement conservés. L'intégration des nouvelles constructions passe par la préservation du panorama. Des espaces tampons végétalisés pourront être mis en place (frange nord et partie est du projet) afin de préserver les espaces naturels des potentielles nuisances. Une attention particulière sera apportée à la préservation du cadre naturel, notamment des espaces boisés (dont l'EBC hors OAP) et les prairies. Une marge de recul de 100 mètres est envisagée pour protéger l'environnement et les points de vue avec possibilité de dérogation. L'accès du site se fera par la voie communale. Une réflexion sera menée sur la mobilité et notamment sur comment favoriser les modes doux. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de développement économique. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel et agricole, justifiée de par la bonne accessibilité de la parcelle ainsi que sa localisation relativement isolée.	

	- Favoriser le maintien de la qualité paysagère de la zone, en portant une attention particulière à l'architecture des nouveaux bâtiments et à la rénovation des bâtiments déjà existants,		

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lanrodec – rue de Ploumagoar	*Éléments de contexte :* Parcelle de 2 988 m², opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un site occupé par une habitation et son foncier attenant. - Parcelle en partie artificialisée située dans le tissu urbain, - Parcelle située à proximité de l'école en faisant un terrain attractif. Son emplacement offre un potentiel pour accueillir une mixité d'usages tels que l'habitat et éventuellement des commerces ou des services. 2 accès prévus à créer. Un muret en pierre qualitatif au-devant de la maison et sur les autres franges de l'assiette du projet on retrouve des haies. Présence de quelques arbres de hauts jets dans le terrain. *Enjeux :* - Optimiser l'espace offert par le fond de jardin de cette parcelle pour répondre aux besoins de la commune, - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport à la maison en pierres déjà située sur la parcelle, - Valoriser les éléments végétaux en place, - Prêter attention aux franges du terrain qui sont aujourd'hui marquées soi par un muret soit par une haie, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone.	*Analyse :* L'objectif de l'OAP est de développer l'offre de logements du bourg et éventuellement d'ouvrir le terrain a de la mixité d'usage avec des commerces et /ou des services. L'OAP prévoit une bonne intégration des futurs aménagements à travers une architecture adaptée au contexte local, le respect du paysage urbain et la mise en valeur de l'identité du bourg. Une bande tampon est prévue sur la frange sud pour marquer l'interface avec l'école. En cas de mixité fonctionnelle, des espaces devront être pensé pour favoriser les interactions sociales et économiques. L'OAP prévoit que les aménagements soient guidés par des principes de durabilité comme : - L'utilisation de matériaux locaux et écologiques, - Mise en œuvre de constructions éco-performantes, - Intégration de solutions efficaces pour la gestion des EP, - Réduction des surfaces imperméabilisés. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour envisager la préservation du muret en pierres existants ainsi que de la végétation en place dans le terrain.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lanvollon – Liorzou	*Éléments de contexte :* Parcelle de 7,4 ha, enclavée dans le bourg, sur les arrières d'un front bâti continu (au calme). Poumon vert globalement préservé au sein du tissu urbanisé, à l'abri des regards, choisi pour accueillir aire d'accueil pour camping-cars. Pas d'usage clairement identifié à ce jour. Un espace arboré globalement qualitatif avec : - Plusieurs arbres de haut-jet, - Un talweg occupé par un ruisseau temporaire, longé par une zone humide, et par des conifères d'intérêt moindre. À noter une part d'espaces déjà artificialisés par des voies carrossables (transversant le secteur pour relier la rue du Parc à la rue de la Gare) et par un espace de stationnement au nord. L'accès camping-car se ferait par la rue du Parc, mais des accès piétons, plus rapides pour rejoindre le cœur de bourg, sont possibles. *Enjeux :* - Valoriser cet espace en lui donnant une vocation touristique, - Maintenir voire renforcer le caractère « vert » du site, - Dimensionner le projet pour répondre à la demande, sans impacter le cadre de vie des riverains (limitation des conflits d'usage).	*Analyse :* Le choix du site apparait opportun du fait : - D'une position stratégique par rapport à plusieurs sites d'intérêt touristique (sur le littoral, mais pas que), - D'un cadre verdoyant, calme, proche des commodités du bourg, avec des accès rapides. L'OAP intègre les sensibilités environnementales du site (alignements d'arbres préservés, identification de la zone humide protégée au règlement…). L'OAP vise aussi à concevoir un aménagement qualitatif, avec : - Des équipements proportionnés à la capacité d'accueil visée (eau potable, point de vidange des eaux usées, de gestion des déchets…), et l'intégration en amont d'une réflexion sur la place des ENR, - Des équipements visant à rendre l'expérience du lieu agréable pour les futurs usagers, mais aussi les habitants (tables de pique-nique, bancs, espaces verts de repos, panneaux d'information…). *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour renforcer encore la place du végétal, limiter l'artificialisation et intégrer qualitativement les équipements.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lanvollon – Parcou Blanc	*Éléments de contexte :* Parcelle de 1,4ha, opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un site occupé par un équipement. Objectif de minimum 16 logements. - Parcelle en cœur de bourg, - Parcelle située à proximité de l'école et d'un parc en faisant un terrain attractif. Les aménagements devront prendre en compte le tissu urbain dense dans lequel s'intègre le projet. 1 accès prévu à créer. Toute la partie nord de l'assiette du projet est arborée. La partie sud est libre sans usage clairement identifié. À l'ouest du projet se trouve un espace vert protégé ; au sud-est un espace boisé classé. *Enjeux :* - Optimiser l'espace offert par cette parcelle située dans le centre-bourg de la commune pour faire un aménagement qualitatif, - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport au tissu urbain environnant, - Valoriser les éléments végétaux en place, - Limiter les impacts sur les espaces naturels identifiés, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone, - Prêter une attention particulière aux potentiels conflits d'usage entre l'espace	*Analyse :* L'objectif de l'OAP est la construction d'une école maternelle ainsi que d'un secteur d'habitat à proximité. L'OAP impose un niveau de densité cohérent avec le tissu environnant (21 log./ha) dense caractéristique du centre-bourg. L'accès principal se fera par la rue Sainte-Anne pour les véhicules motorisés tandis qu'un accès pour les modes doux sera créé par le nord afin de rattacher le site aux cheminements doux existants. Des éléments paysagers peuvent être utilisés pour marquer la séparation entre les deux secteurs (haies, arbres, murets). Les nuisances sonores issues de l'école seront prises en compte ainsi que la sécurité pour les résidents du quartier d'habitation. Une bande tampon est prévue sur la frange nord-est pour marquer l'interface avec les fonds de jardin voisins. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour envisager la préservation de la végétation en place dans le terrain ainsi que la mise en place de bande d'inconstructibilité à proximité des espaces naturels protégés.	

	résidentiel et les nuisances induites par l'école.		

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lanvollon – Rue de la Gare	*Éléments de contexte :* Parcelle de 1 013 m², opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un site occupé par un ancien cinéma et un cabinet médical. Objectif de production de 2 logements. - Parcelle au sud du cœur de bourg, - Parcelle en partie imperméabilisée, mais qui contient un jardin en fond. Les aménagements devront prendre en compte le tissu urbain dense dans lequel s'intègre le projet. 1 accès prévu à créer. Le site bénéficie d'une visibilité notable étant en front de la Rue de la Gare. *Enjeux :* - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport au tissu urbain environnant, - Assurer une intimité aux futures constructions, - Valoriser le jardin en place, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone.	*Analyse :* L'OAP prévoit la démolition des bâtiments existants et l'aménagement d'un petit collectif qui devra s'insérer harmonieusement dans le tissu bâti traditionnel existant (implantation identique à celle des bâtiments situés rue de la gare notamment). L'OAP prévoit également de créer un jardin partagé à l'arrière du secteur favorisant l'intégration sociale et paysagère du projet. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour limiter l'artificialisation de la parcelle pour ce qui concerne les espaces libres.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lanvollon – Rue du Moulin	*Éléments de contexte :* Parcelle de 3 498 m², opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un jardin. Objectif de production de 7 logements. - Parcelle à l'ouest du cœur de bourg, dans un tissu pavillonnaire, - Parcelle arborée. Un alignement bocager est identifié au PLUi-H sur la frange ouest du projet. 1 accès prévu à créer. *Enjeux :* - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport au tissu urbain environnant, - Assurer une intimité aux futures constructions, - Maintenir le caractère « vert » de la parcelle, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone.	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité notable (20 log/ ha) au regard du tissu urbain environnant sur le lotissement au sud de la zone du projet (12 log./ha). L'alignement bocager protégé au PLUi-H sera préservé à l'exception d'un espace pour permettre un accès. L'OAP prévoit des typologies variées pour répondre aux besoins locaux tout en assurant une cohérence avec le bâti pavillonnaire existant. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour définir l'ouverture maximum pouvant être faite dans le linéaire bocager protégé.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Lanvollon – rue Pasteur	*Éléments de contexte :* Parcelle de 3 386 m² avec un objectif minimum de 7 logements : - Espace naturel dans un contexte urbain, - Mais enclavée par de l'urbanisation diffuse sur l'ensemble de ses côtés, et par l'OAP « Liorzou » au nord. D'où un important linéaire de contact avec les fonds de jardin voisins, marqué par un linéaire bocager protégé sur la frange ouest, nord et une partie de la frange est. Au nord du projet se trouve un ruisseau avec sa zone humide associée, et au nord-est se trouve un espace vert protégé. Ces éléments végétaux remarquables sont à prendre en compte dans l'aménagement du terrain. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle enclavée, proche du bourg, pour accueillir du logement, - Favoriser une plus grande densité – mixité des formes bâties pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les haies en place et par une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés..., - Favoriser les connexions douces avec le centre-bourg.	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité notable (20 log./ha) au regard du contexte urbain composé de maisons pavillonnaires. Les alignements végétalisés protégés de la frange ouest et de la frange nord seront préservés pour assurer un rôle de barrière naturelle avec le secteur d'équipement voisin. L'OAP favorise une densité adaptée à l'environnement en intégrant des typologies variées adaptés aux besoins locaux tout en assurant une cohérence avec le bâti pavillonnaire. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de protection de la haie protégée au PLUi-H sur la frange est du projet, - Pas de mention de la présence du ruisseau ni de l'espace vert protégé, voisins de l'OAP, qui pourraient bénéficier d'une protection à travers par exemple la mise en place d'une bande d'inconstructibilité, - Pas de mention de mise en place de liaisons douces pour relier l'assiette du projet au centre-bourg.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Le Merzer – Place de l'Église	*Éléments de contexte :* Parcelle de 2 028 m², opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un site occupé par un hangar. Objectif de production minimum de 3 logements. - Parcelle au cœur de bourg, - Parcelle située à proximité de l'école et des services, en faisant un terrain attractif, - Parcelle en partie imperméabilisée. La parcelle est dans le périmètre de servitude du manoir du Traou, site inscrit, situé au sud de l'assiette du projet. Les aménagements du secteur sont soumis à l'avis des architectes des bâtiments de France (ABF). Le hangar présent sur la parcelle doit être démoli. 2 accès prévus à créer. *Enjeux :* - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport au tissu urbain environnant, - Assurer une intimité aux futures constructions, - Valoriser les espaces perméables de la parcelle, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone, - Favoriser les connexions douces avec le centre-bourg.	*Analyse :* L'OAP devra s'intégrer avec soin dans le tissu urbain environnant et respecter les caractéristiques architecturales locales et tenir compte des recommandations des ABF. L'OAP prévoit de développer une offre de logements variée afin de répondre aux besoins identifiés par la commune (différentes typologies et surfaces). Deux accès pourront être aménagés afin de fluidifier la circulation au sein du site. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour définir la place du végétal dans l'aménagement du projet.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Pléguien – Coat Ar Oa 2	*Éléments de contexte :* Parcelle de 1 812 m², opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un jardin. Objectif de production de minimum 4 logements. - Parcelle marquant une rupture dans le front bâti le long de la RD9, - Parcelle arborée. Une zone humide ainsi qu'un espace boisé classé se trouvent sur la frange nord du projet. 1 accès prévu à créer. *Enjeux :* - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport au tissu urbain environnant, - Assurer un accès sécurisé depuis la RD9, - Maintenir le caractère « vert » de la parcelle, - Prendre en compte la présence d'éléments naturels remarquables au nord du site lors de son aménagement.	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité notable (22 log / ha) au regard du tissu urbain environnant direct composé de maisons pavillonnaires sur des assez grandes parcelles. Le lotissement situé plus à l'ouest sur la RD9 affiche lui une densité de 20 logements / ha. Le bâti assurera une continuité paysagère et urbaine de par son gabarit et son architecture. Une transition paysagère est prévue au nord de la parcelle. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel. Points de vigilance : - Pas de mention des zones humides et des espaces boisés classés au nord de la parcelle, - Pas de mention de bande végétalisée (ou maintien de l'existant) sur les franges ouest et est du projet permettant d'assurer une certaine intimité aux futures habitations.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Pléguien – Le Bourg	*Éléments de contexte :* Parcelle de 733 m² avec une vocation commerciale. - Espace agricole enregistrée au RPG 2023 comme « prairie de 6 ans et plus », - Parcelle dans le centre bourg, à proximité directe de l'église Notre Dame de Soumission (environnement avec une qualité architecturale intéressante : murets et maisons en pierres), - Parcelle en continuité d'un parking public existant. La parcelle ne se situe pas proche d'autres commerces. 2 accès possibles selon la destination des usagers. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle située sur un axe stratégique et accessible afin de renforcer l'attractivité commerciale du centre-bourg, - Assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans un contexte d'entrée de centre-bourg, - Valoriser les éléments végétaux en place.	*Analyse :* L'OAP prévoit l'implantation d'un commerce sur la zone du projet. Ce commerce doit s'intégrer dans l'environnement existant et considérer les enjeux d'intégration paysagère liés au patrimoine présent. Une bande végétalisée est créée en fond de parcelle le long de l'espace agricole pour garantir une bonne intégration visuelle. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, sur un terrain idéalement situé pour redynamiser l'attrait commercial du centre-bourg. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour définir la place du végétal au sein de l'aménagement du projet.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Plerneuf – Le Closset	*Éléments de contexte :* Parcelle de 6 337 m², située au sud-ouest du centre-bourg, opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un jardin. Objectif de production de 9 logements. - Parcelle libre au milieu d'une urbanisation diffuse. 1 accès prévu à créer. *Enjeux :* - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport au tissu urbain environnant, - Maintenir le caractère « vert » de la parcelle, - Favoriser les connexions douces avec le centre-bourg.	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité cohérent (14 log / ha) au regard du tissu urbain environnant notamment avec le lotissement au nord de la parcelle. Le bâti assurera une continuité paysagère et urbaine de par son architecture, ses volumes et les matériaux utilisés. Des espaces verts et surfaces perméables sont prévus par l'OAP. L'OAP prévoit des implantations du bâti pensées pour minimiser les vis-à-vis et incite à l'utilisation de haies, arbres ou clôtures végétalisées pour créer des zones de transition visuelles. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Points de vigilance : - Pas de mention de bandes végétalisées sur les franges du projet afin de faciliter l'intégration paysagère de l'ensemble des futures constructions, - Pas de mention de connexions douces avec le centre-bourg.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Plerneuf – Le Grand Courtil	*Éléments de contexte :* Parcelle de 1,3ha, opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un jardin. Objectif de production de minimum 23 logements, dont 6 logements sociaux. - Parcelle en cœur du bourg, - Parcelle enclavée sur l'ensemble de ses franges par du tissu urbain. Un espace boisé classé se trouve au nord de l'assiette du projet ainsi qu'un espace vert protégé sur la frange ouest. *Enjeux :* - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport au tissu urbain environnant, - Prendre en compte la présence d'éléments naturels remarquables au nord du site lors de son aménagement, - Maintenir le caractère « vert » de la parcelle, - Favoriser les connexions douces avec le centre-bourg.	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité cohérent (18 log / ha) au regard du tissu urbain environnant notamment avec le lotissement à l'ouest de la parcelle (17 logements / hectare). L'OAP impose également la production de logements sociaux en corrélation avec les besoins évalués dans le volet « H » du PLUiH. L'OAP prévoit la mise en place d'un sens unique avec une entrée prévue rue des Glycines et une sortie par la rue des Mésanges. L'OAP prévoit la création d'un cheminement doux afin de lier le projet aux services et équipements du centre-bourg. Une distance minimale sera maintenue entre les futurs constructions et le bois au nord. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Points de vigilance : - Pas de mention de bandes végétalisées sur les franges du projet afin de faciliter l'intégration paysagère de l'ensemble des futures constructions, - Pas de mention de végétalisation interne à la parcelle, - Pas de mention de l'intégration paysagère des bâtiments (architecture, matériaux…).	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Plerneuf – Les Bregeons	*Éléments de contexte :* Parcelle de 2 983 m² à l'ouest du bourg avec un objectif de 5 logements : - Espace naturel sans usage clairement identifié à ce jour, - Espace de transition entre le milieu agricole à l'ouest et le tissu urbanisé à l'est, - Espace en seconde position par rapport au front bâti donnant sur la route. 1 accès est prévu sur le secteur. Un permis d'aménager ayant déjà été délivré sur ce secteur, le projet est en cours de réalisation. *Enjeux :* - Optimiser l'aménagement de la parcelle pour en faire un espace de transition de qualité avec l'espace agricole, - Favoriser une plus grande densité – mixité des formes bâties pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, en menant une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés..., - Favoriser les connexions douces avec le centre-bourg.	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité (plus de 16 log/ha) cohérent au regard du tissu urbain environnant sur la frange est composé de lotissement dense (15 log/ha). L'OAP vise à concevoir un aménagement qualitatif, avec : - Une transition paysagère douce avec le tissu pavillonnaire environnant, - L'intégration de végétaux pour assurer un cadre de vie de qualité, - Une organisation favorisant les mobilités douces. Des zones perméables sont préconisées notamment à travers les stationnements en revêtements perméables. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel. Points de vigilance : - Pas de représentation sur le schéma d'aménagement de la localisation des « transitions douces » prévues ni des mobilités douces mises en place, - Pas de mention du traitement réservée à la transition avec l'espace agricole sur la frange ouest.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Plerneuf – Rue des écoles	*Éléments de contexte :* Parcelle de 6 838 m² avec un objectif minimum de 10 logements et d'un espace de restauration pour l'école : - Espace naturel entouré par un tissu urbain diffus, - Terrain à proximité immédiate de facilités communales (école, bibliothèque, terrains de foot…). Le projet est destiné à accueillir à la fois des logements et des équipements avec une extension ou un espace de restauration pour l'école. 1 accès prévu. *Enjeux :* - Favoriser une plus grande densité pour répondre aux objectifs du territoire, - Favoriser une bonne couture à l'existant, par une réflexion sur les matériaux choisis, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés, l'usage et l'accessibilité de l'équipement partagé…, - Maintenir le caractère « vert » du site, - Porter une attention particulière à la présence de l'école (et donc d'enfants) pour la sécurisation des accès à la parcelle, - Prêter une attention particulière aux potentiels conflits d'usage entre l'espace	*Analyse :* L'OAP prévoit un cheminement doux permettant de relier le nord du site au stade de foot, voisin de l'assiette du projet ainsi qu'un second pour relier le bourg. L'OAP impose un niveau de densité (20 log/ha) cohérent au regard du tissu urbain environnant, notamment au nord-est du projet ou la densité est de 17log/ha. L'OAP prévoit un développement de petits collectifs avec des espaces partagés. Les bâtiments suivront une architecture traditionnelle afin de s'intégrer à l'existant. Une attention particulière aux nuisances induites par l'école sera portée avec des aménagements ou dispositifs adaptés pour garantir le confort et la tranquillité des résidents. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de la part du végétal dans la zone que ce soit au niveau des franges du projet ou en interne.	

	résidentiel et les nuisances induites par l'école, - Favoriser les connexions douces avec le centre-bourg.		

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Plouha – Kerlérot	*Éléments de contexte :* Parcelle de 1,6ha avec un objectif minimum de 30 logements : - Espace agricole (RPG2023 : pois et haricots secs), - Mais enclavée par un tissu urbain relativement dense et de qualité architecturale, plus proche du centre-bourg, - Espace située dans le périmètre du site inscrit du Littoral entre Penvenan et Plouha. Sur la partie nord-est du projet se trouve une zone humide de 3 320 m² ainsi qu'un espace vert protégé de l'autre côté de la limite du projet. La position de la parcelle induit un important linéaire de contact avec les axes routiers à l'ouest et avec les fonds de jardins des habitations à l'est. Ces interfaces sont en partie marquées par un linéaire bocager protégé, notamment sur la frange est entre la zone humide et l'espace vert protégé ainsi que sur une partie de la frange sud-est. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle enclavée, proche du bourg, pour accueillir du logement, - Favoriser une plus grande densité – mixité des formes bâties pour répondre aux objectifs du territoire, - Prendre en compte la présence d'éléments naturels remarquables intrinsèque au site lors de son aménagement,	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité notable (18 log./ha) au regard du contexte urbain composé de maisons pavillonnaires avec des jardins importants. L'OAP encourage la variété des formes urbaines et des destinations avec des logements destinés aux séniors ainsi qu'aux saisonniers, et la mise en place de petits collectifs. L'OAP prend en compte les éléments naturels déjà présents sur le terrain et encourage la mise en place de nouveaux éléments. Ainsi : - Une marge de recul de 10 mètres sera appliquée pour préserver la zone humide et les arbres, - La création d'un espace boisé au nord-ouest du site, - Des aménagements naturels seront privilégiés pour délimiter l'espace public de l'espace privé. L'OAP prend en compte l'intégration paysagère des bâtiments. Ainsi : - Les logements seront orientés pour s'ouvrir sur les espaces boisés et bénéficier d'un ensoleillement optimal, - Une attention particulière sera portée à l'architecture pour une bonne intégration. Les liaisons douces permettant de relier le centre-bourg sont prises en compte dans l'OAP. L'OAP prévoit de limiter l'imperméabilisation de la parcelle à travers la perméabilité des sols notamment devant les bâtiments avec l'utilisation de pavés perméables ou de surfaces végétalisées, qui permettront également d'assurer une transition douce entre le bâti et les espaces publics. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. L'opération projetée induit de fait une	

	- Favoriser une bonne couture à l'existant, en valorisant les haies en place et par une réflexion sur les implantations bâties, la place du végétal en général, l'intimité des espaces privés..., - Favoriser les connexions douces avec le centre-bourg.	consommation d'espace agricole, sur un terrain idéalement situé au sein du tissu urbain. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour assurer le maintien des arbres déjà présents sur la frange sud-ouest, qui créé une interface entre la route et la zone du projet.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Pommerit-le-Vicomte – La Rotonde	*Éléments de contexte :* Parcelle de 1,2ha avec une vocation économique. - Site situé au sein de la zone d'activité économique de la Rotonde (qui comprend pour l'instant un funérarium seulement), - Espace agricole inscrit au RPG 2023 comme « mélange de légumineuses prépondérantes et de graminées fourragères de 5 ans », Le site contient une zone humide d'une surface de 0,94ha identifié sur les critères de végétation et de sol, non protégée au PLUi-H. Sur les deux franges orientées sud-ouest – nord-est se trouvent des haies bocagères protégées au PLUi-H. Au sud du projet se trouve un espace boisé classé. La parcelle est desservie par la RD54. Leff Armor Communauté a la maîtrise foncière du terrain. *Enjeux :* - Aménager de façon à impacter le moins possible la zone humide, - Maintenir le caractère « vert » de la zone, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone, - Porter une attention particulière à la forme du bâti et à son intégration paysagère, le site	*Analyse :* L'OAP privilégie l'accueil d'activités à vocation commerciale et artisanale. Les alignements végétaux protégés au PLUi-H seront préservés pour garantir l'intégration paysagère du projet et marquer la séparation avec l'espace agricole. Une bande végétalisée sera mise en place sur la frange sud-ouest. L'OAP prévoit l'adoption de caractéristiques urbaines et architecturales s'harmonisant avec l'existant. L'OAP prévoit la mise en place de modes de gestion alternatif des EP tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes, dimensionnés selon les caractéristiques du terrain. L'OAP prévoit la mutualisation des aires de stationnement et l'intégration de ces espaces dans le paysage par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés. L'accès principal se fera par l'accès existant desservant le funérarium. Les espaces de stationnement seront mutualisés et l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés est encouragée. L'OAP encourage l'utilisation des toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Elle s'implante sur un site déjà utilisé comme zone d'activités. L'aménagement du territoire prévoit l'urbanisation de cette parcelle, classé Uy, dans le précédent PLUi DE 2021. Points de vigilance :	

	étant en amont du bourg depuis l'entrée sud-est du bourg.	- Imperméabilisation et destruction d'une zone humide dont il n'est pas mention dans l'OAP (ni dans le texte ni dans le schéma), - Pas de mention de végétalisation interne à la zone.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Saint-Fiacre – Méripoul	*Éléments de contexte :* Parcelle de 1,6ha, opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un terrain de football. Objectif de production de minimum 16 logements. - Site en entrée de bourg qui marque la transition entre la zone rurale et le tissu urbain, - Parcelle libre et entourée d'espaces agricoles sauf sur la frange ouest bordée par la rue de l'étang. Deux zones humides sont identifiées sur les franges ouest et est du projet. Deux haies bocagère sont repérées au PLUi-H, une sur la frange est et une sur la frange nord. Un accès existant pour mener au terrain de football. *Enjeux :* - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport à la localisation du terrain en entrée de bourg et en front de route, - Prendre en compte la présence d'éléments naturels remarquables autour du site lors de son aménagement, - Maintenir le caractère « vert » de la parcelle, - Favoriser les connexions douces avec le centre-bourg.	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité cohérent (13 log / ha) au regard de la position du terrain en entrée de bourg qui nécessite un traitement paysager particulier. Ce traitement s'exprime à travers : - L'aménagement de zones tampons végétalisées et d'espaces verts à l'interface avec les zones agricoles, - L'adoption de hauteurs et densités compatibles avec le cadre semi-rural du site en plus du choix de réalisation de petits logements pour répondre aux besoins de la commune. L'OAP prévoit d'utiliser la douve située au sud du site comme un dispositif naturel de gestion des ÉP. Des aménagements complémentaires pourront être intégrés pour améliorer la gestion des ÉP. L'accès actuel sera conservé. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle notamment pour prévoir des cheminements doux pour accéder au centre-bourg.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Saint-Péver – Kerantraou	*Éléments de contexte :* Parcelle de 4 123 m², opération de renouvellement urbain avec la requalification d'un jardin. Objectif d'aménager un espace public polyvalent. - Parcelle dans le centre-bourg de Saint-Péver et entouré de bâti de qualité (maisons en pierre, église Saint-Pierre…), - Parcelle libre dont l'usage est méconnu à ce jour, - Parcelle enclavée dans un tissu urbain lâche. La parcelle est bordée par des infrastructures de loisirs et de rencontre 1 accès prévu à créer, et 1 accès déjà existant. *Enjeux :* - Optimiser l'utilisation de cette parcelle enclavée, dans le bourg, pour accueillir des équipements favorisant la rencontre, - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport au tissu urbain environnant, - Maintenir le caractère « vert » de la parcelle, - Prévoir un accès pour les mobilités douces.	*Analyse :* L'OAP prévoit le déploiement de surfaces perméables (pavés drainants, graviers stabilisés) pour mieux gérer les ÉP. Des cheminements piétonniers sont prévus par l'OAP pour lier le terrain aux équipements existants. Ils seront pensés pour assurer la sécurité des piétons et produire un accès facile. *Commentaire évaluatif :* L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire de création d'espace commun. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, pour une parcelle à deux pas du bourg et déjà enclavé dans le tissu urbain. Points de vigilance : - Pas de mention de la végétalisation à adopter sur la zone, - Pas de mention du parking déjà existant situé juste à l'est de la zone du projet.	

OAP	Éléments de contexte / principaux enjeux	Analyse - commentaire évaluatif	Synthèse
Trégomeur – Rue d'Argoat	*Éléments de contexte :* Parcelle de 7 054 m², opération de renouvellement urbain avec la requalification de jardins. Objectif de production de minimum 8 logements. - Parcelle au nord-ouest du bourg, dans un tissu pavillonnaire peu dense sur 3 de ses franges, située en deuxième front bâti par rapport aux axes routiers, - Parcelle bordée par un terrain agricole sur sa frange sud, - Parcelle arborée. 2 accès prévus à conserver. *Enjeux :* - Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par rapport au tissu urbain environnant, - Assurer une intimité aux futures constructions, - Maintenir le caractère « vert » de la parcelle, - Assurer la sécurité des entrées et sorties de la zone, - Favoriser les connexions douces avec le centre-bourg.	*Analyse :* L'OAP impose un niveau de densité de 11 logements / ha., ce qui parait cohérent au regard du tissu urbain environnant (les parcelles au nord de l'assiette du projet). Les deux accès déjà présents seront utilisés pour créer une voie traversante. L'OAP prête une attention particulière à la cohérence des accès, voiries et chemins pour renforcer les connexions avec les secteurs adjacents. L'intégration paysagère des futures constructions passe par : - Le respect des caractéristiques architecturales des constructions voisines pour les nouvelles constructions, - La valorisation des haies, talus et espaces végétalisés pour permettre une transition douce entre le front bâti et les espaces agricoles au sud de la parcelle, - Les limites seront traitées à l'aide de solutions paysagères. L'OAP traite la gestion des EP par la limitation des espaces imperméabilisés et l'adoption d'aménagements perméables comme des espaces verts ou des revêtements drainants. *Commentaire évaluatif :* L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour traiter l'ensemble des franges avec des solutions paysagères végétalisées.	

➢ Synthèse de l'évaluation des OAP sectorielles

Commune	Nom de l'OAP	Commentaire conclusif de l'EE
Boqueho	Rue de la Croix	Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Prise en compte dans l'OAP des alignements végétaux à conserver, - Un projet d'équipements sportifs qui ne nécessite pas l'artificialisation de l'ensemble de la zone, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…
	Grands Champs	Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…
	Le Grand Courtil	Un impact faible au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Prise en compte dans l'OAP des haies existantes à conserver, - Un terrain enclavé dans l'urbanisation existante du bourg, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…
Bringolo	Rue du Pors Bras	Un impact faible, inhérent à ce type d'opération. L'impact est dit faible au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Prise en compte dans l'OAP des haies existantes à conserver, - Un terrain situé en extension du bourg, mais dans un contexte d'urbanisation générale,

		- Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…
	Rue de Camazen	Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération sur des espaces agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain situé en extension du bourg, mais dans un contexte d'urbanisation générale, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…
Châtelaudren-Plouagat	Clos Fougère	Un impact faible au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain situé en extension du bourg, mais dans lié au lotissement au Sud, permettant de faciliter son accès.
	Rue de Mississipi	Un impact faible qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain situé dans un espace urbanisé et facile d'accès.
	Rue de Kerbouillen	Un impact faible qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain situé dans un espace urbanisé et facile d'accès, - Une bonne prise en compte de l'intégration paysagère de par les futures caractéristiques bâties et le déploiement de végétalisation sur l'ensemble des franges du projet.
	Parc Paul	Un impact moyen qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain situé en extension du bourg, mais dont l'accès est facilité par la présence d'un lotissement à son extrémité nord-est, - Une bonne prise en compte de l'enjeu de cohabitation des fonctionnalités à travers la réalisation d'espaces tampons avec la zone économique située au sud du projet.

	La Mi-route	Un impact moyen à limité, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, prise en compte dans le découpage du secteur et l'OAP elle-même, - Une parcelle enclavée dans le tissu urbain, déjà bordée d'activités économiques, d'où un un choix de développement cohérent et moins impactant que d'autres terrains agricoles plus excentrés, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'accès, de qualité des aménagements…
	Courtil Michat	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Points de vigilance : - Pas de mention de la végétalisation interne de la parcelle, - Pas de mention de la mise en place d'une bande végétalisée le long des routes afin de faciliter l'intégration paysagère du futur projet, - Pas de mention sur l'intégration paysagère du (des) futur(s) bâtiment(s), pour un terrain situé proche de l'entrée du bourg et dans une zone résidentielle, - Pas de mention des mobilités douces et des éventuelles connexions à mettre en place avec le centre-bourg,
	Rue de Kernabat	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour renforcer encore la place du végétal et intégrer qualitativement les équipements.
	Grand Clos	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Elle s'implante sur un site déjà artificialisé et n'induit pas, de ce fait, de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Points de vigilance : - Pas de mention de la végétalisation interne de la parcelle, - Pas de mention de la mise en place d'une bande végétalisée sur la frange nord du projet, - Pas de requalification de l'imperméabilisation de l'assiette du projet.

	Radenier, Kerabel, Fournello	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Elle s'implante sur un site déjà utilisé comme zone d'activités. Points de vigilance : - Pas de mention de la présence d'une zone humide (ni dans le texte ni dans le schéma), - Aucune bande végétalisée ou transition paysagère mentionnée, - Pas de mention de végétalisation interne aux zones, dans un contexte déjà très imperméabilisé.
	Côte des Épinettes	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production de logement. Points de vigilance : - Pas de mention de la gestion des EP adaptée à la topographie du site, - Pas de mention des mobilités douces et des éventuelles connexions à mettre en place avec le centre-bourg
	Côte aux goupils	Un impact faible au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain enclavé dans l'enveloppe urbaine du bourg, - Une prise en compte précoce des enjeux de ruissellement liés à la topographie du site.
Cohiniac	Le chemin creux	Un impact faible qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une bonne prise en compte de la topographie et des problématiques induites par la gestion des EP, - Un terrain situé en extension du bourg, mais à proximité du centre et notamment de l'église, - Une bonne prise en compte de l'enjeu de cohabitation des fonctionnalités à travers la réalisation d'espaces tampons avec la zone d'habitat située au sud-est du projet.
	Le verger Guegan	Un impact moyen qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain constitué de parcelles agricoles fonctionnelles, dont l'imperméabilisation entraîne des problématiques de ruissellement.

	La porte aux Poulains	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de la part du végétal dans la zone hors de l'équipement public, - Pas de mention de bande végétalisée permettant de faciliter l'intégration paysagère du projet, - Pas de mention d'un bouclage particulier, - Pas de mention de liaisons douces.
Gomenec'h	Traou Goaziou	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de la part du végétal dans la zone hors de l'équipement public, - Bandes végétalisées à prévoir également sur les franges nord et sud (isoler de l'espace vert protégé et de la route), - Pas de mention de liaisons douces permettant d'accéder au centre bourg.
	Parc Lanne	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de la part du végétal dans la zone hors de l'équipement public, - Bandes végétalisées à prévoir également sur les franges est et ouest (pour marquer la séparation avec les habitations voisines), - Pas de mention de liaisons douces permettant d'accéder au centre bourg.
Goudelin	Rue de Kernilien	Un impact faible qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un terrain constitué de parcelles agricoles fonctionnelles,

		- Un aménagement pensé pour créer du lien social entre les habitants et intégrer les enjeux de biodiversité.
	Keribot	Un impact faible, inhérent à ce type d'opération sur de espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements…
	Le Jardin	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Accorder une attention particulière à la gestion des EP sur ce terrain dont l'imperméabilisation pourrait induire des ruissellements importants en direction du centre bourg, - Pas de mention de la part du végétal dans la zone hors de l'équipement public, - Bandes végétalisées à prévoir également sur la frange est.
	Rue du Poul Ranet	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de l'occupation du devant de la parcelle, - Bandes végétalisées à prévoir également sur la frange est afin d'isoler la zone du projet des fonds de jardin voisins.
	Kernevez	L'OAP telle que définie répond bien aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement.

		L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Point de vigilance : attention à ce que les « implantations préférentielles du bâti » ne viennent pas contraindre la faisabilité du projet. Le respect des objectifs de densité, d'aménagement des franges, de recul, d'accès au soleil… nécessitera peut-être une réflexion plus poussée en phase pré-opérationnelle avec des principes d'implantation pouvant varier…
Lannebert	Le bourg	Un impact faible, à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements…
	Poul Ranet	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Elle s'implante sur un site en parti bâti, et de ce fait, ne consomme pas d'espaces naturels agricoles et forestiers. Points de vigilance : - Pas de mention de la végétalisation interne de la parcelle, - Pas de mention de transition paysagère avec l'espace naturel au sud de la parcelle, - Pas de mention de la destination du hangar existant, - Pas de mention de l'architecture à adopter pour le futur bâti.
	Le Guivoas	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, sur un espace représentant une discontinuité urbaine, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de la forme du futur bâti, - Pas de mention de la protection des éléments végétaux déjà en place, - Pas de mention des liaisons douces à mettre en place.
Lanrodec	Kermabon	Un impact moyen à limité, à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements…

	Prat Guern	Un impact moyen à limité, à relativiser au regard des éléments suivants : - La dimension écologique apportée au site par la présence de l'ancienne lagune, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements, de limitation de l'imperméabilisation…
	Rue de nen Clod	Un impact faible à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants : - Pas d'artificialisation d'un terrain à fort enjeux écologiques, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration paysagère.
	Coat An Doc'h	L'OAP telle que définie répond aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de développement économique. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel et agricole, justifiée de par la bonne accessibilité de la parcelle ainsi que sa localisation relativement isolée.
	Parc Huellan	L'OAP telle que définie répond aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel et agricole, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg.
	Parc Cojan	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour renforcer encore la place du végétal dans l'intégration paysagère du projet et intégrer qualitativement les équipements. De plus, la nature de l'accès souhaité au nord du site pourrait être précisé, ainsi que l'ouverture maximale qu'il peut créer dans l'alignement végétal existant.
	Rue de Ploumagoar	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour envisager la préservation du muret en pierres existant ainsi que de la végétation en place dans le terrain.

Lanrodec	Leur Guer Friquet	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Elle s'implante sur un site en extension du bourg, et de ce fait, consomme des espaces naturels agricoles et forestiers. Points de vigilance : - Pas de mention d'une potentielle marge de recul sur la frange est pour limiter l'impact de l'aménagement de la zone sur l'EBC et la zone humide, - Pas de mention de transition paysagère avec le parking situé à l'ouest de l'assiette du projet, - Pas de mention de l'architecture à adopter pour le futur bâti
Lanvollon	Park Goasc Cogne	Un impact moyen à fort, à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques connues à proximité directe du terrain de l'OAP, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements, ...
	Rue des Promenades	Un impact moyen à fort, à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées sur le terrain de l'OAP.
	Les fontaines	Un impact moyen à fort, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques connues, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements...
	Liorzou	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour renforcer encore la place du végétal, limiter l'artificialisation et intégrer qualitativement les équipements.
	Parcou Blanc	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour envisager la préservation de la végétation en place dans le terrain ainsi que la mise en place de bande d'inconstructibilité à proximité des espaces naturels protégés.

	Rue de la gare	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré opérationnelle pour limiter l'artificialisation de la parcelle pour ce qui concerne les espaces libres.
	Rue du moulin	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour définir l'ouverture maximum pouvant être faite dans le linéaire bocager protégé.
	Rue Pasteur	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de protection de la haie protégée au PLUi-H sur la frange est du projet, - Pas de mention de la présence du ruisseau ni de l'espace vert protégé, voisins de l'OAP, qui pourraient bénéficier d'une protection à travers par exemple la mise en place d'une bande d'inconstructibilité, Pas de mention de mise en place de liaisons douces pour relier l'assiette du projet au centre-bourg.
Le Faouët	Parc Kervie	Un impact faible à moyen à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un site dont l'usage permet une grande perméabilité de la zone, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements...
	Rue de l'Argoat	Un impact faible à moyen à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration paysagère et de conciliation des usages avec les zones agricoles situées à l'ouest.
	Lannec Bras	Un impact faible au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées,

		- Une OAP qui pourrait intégrer l'enjeu biodiversité.
Le Merzer	Les châtaigniers	Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui pourrait davantage intégrer l'enjeu d'intégration paysagère.
	Roz Porjou	Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui pourrait davantage intégrer l'enjeu d'intégration paysagère.
	Place de l'Église	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour définir la place du végétal dans l'aménagement du projet.
Pléguien	Ar Varques Bras	Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui prend en compte la transition avec l'espace agricole voisin.
	Coat Ar Oa 1	Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une terre agricole enclavée dans un espace urbanisé, - Une OAP qui prend en compte le caractère de la zone du projet en protégeant le caractère paysager du site (implantation des bâtiments, marge de recul sur la lisière...).
	Penquer	Un impact faible à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui prend en compte le caractère de la zone du projet en protégeant le caractère paysager du site (implantation des bâtiments, marge de recul sur la lisière...), - Une bonne prise en compte de la gestion des EP à travers des modes de gestion innovants et/ou naturels.
	Ponlô	Un impact moyen à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques connues,

		- Une bonne prise en compte de la gestion des EP à travers des modes de gestion innovants et/ou naturels.
	Coat Ar Oa 2	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production / mixité de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel. Points de vigilance : - Pas de mention des zones humides et des espaces boisés classés au nord de la parcelle, - Pas de mention de bande végétalisée (ou maintien de l'existant) sur les franges ouest et est du projet permettant d'assurer une certaine intimité aux futures habitations.
	Le bourg	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, sur un terrain idéalement situé pour redynamiser l'attrait commercial du centre-bourg. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour définir la place du végétal au sein de l'aménagement du projet.
Plélo	Le Bas du bourg	Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, de qualité des aménagements, de gestion des EP…
	La fontaine Aurain	Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Un site déjà imperméabilisé, - Une OAP qui intègre des mesures de prévention afin de réduire son impact sur son environnement direct constitué de terres naturelle et agricole.
	Le Courtil	Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées sur l'assiette du projet,

		- Un terrain enclavé dans une zone urbanisée sur ses franges nord, sud, et ouest, - Une OAP qui reflète une volonté de limiter son impact sur l'environnement avec des ambitions sociales et écologiques importantes.
	La braguette 1	Un impact fort au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques connues et non prises en compte dans l'OAP, - Imperméabilisation d'une parcelle agricole fonctionnelle.
	La braguette 2	Un impact moyen à limité, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un traitement qualitatif des interfaces avec les parcelles agricoles voisines, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant.
	La grenouillère	Un impact moyen, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, de qualité des aménagements, de gestion des franges avec les activités voisines...
	La rue neuve	Un impact faible au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un aménagement qui ne nécessite pas l'imperméabilisation de grandes surfaces, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, de qualité des aménagements, de gestion des franges avec les activités voisines...
Plerneuf	La barricade 1	Un impact moyen à limité, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un traitement qualitatif des interfaces avec les parcelles agricoles voisines,

		- Une parcelle éloignée d'espaces résidentiels.
	La barricade 2	Un impact faible, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Un trafic routier organisé de manière à peu impacté la circulation locale.
	Le Pritel	Un impact faible à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques connues à proximité directe du terrain de l'OAP prises en compte dans l'aménagement de la parcelle, - Un terrain en prolongement de l'urbanisation actuelle.
	La Prerie	Un impact faible à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - La position de la parcelle enclavée dans le tissu urbain, - La prise en compte d'une bonne transition paysagère avec l'espace agricole et naturel.
	Le grand Courtil	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Points de vigilance : - Pas de mention de bandes végétalisées sur les franges du projet afin de faciliter l'intégration paysagère de l'ensemble des futures constructions, - Pas de mention de végétalisation interne à la parcelle, - Pas de mention de l'intégration paysagère des bâtiments (architecture, matériaux…).
	Les Bregeons	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel. Points de vigilance : - Pas de représentation sur le schéma d'aménagement de la localisation des « transitions douces » prévues ni des mobilités douces mises en place, - Pas de mention du traitement réservée à la transition avec l'espace agricole sur la frange ouest.

	Rue des écoles	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire en termes de production de logement. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, justifiée et sur un espace de plus en plus enclavé, proche du bourg. Points de vigilance : - Pas de mention de la part du végétal dans la zone que ce soit au niveau des franges du projet ou en interne.
	Le Closset	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Points de vigilance : - Pas de mention de bandes végétalisées sur les franges du projet afin de faciliter l'intégration paysagère de l'ensemble des futures constructions, - Pas de mention de connexions douces avec le centre-bourg.
Plouha	Kerlérot	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace agricole, sur un terrain idéalement situé au sein du tissu urbain. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour assurer le maintien des arbres déjà présents sur la frange sud-ouest, qui créé une interface entre la route et la zone du projet.
	Lanloric 1 (dans l'OAP parle de l'alignement à l'ouest, c'est à l'est)	Un impact faible à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - La prise en compte d'une bonne transition paysagère avec l'espace agricole et naturel
	Lanloric 2	Un impact faible à moyen, à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - La prise en compte d'une bonne transition paysagère avec l'espace agricole et naturel.
	Vieux Bréhec	Un impact moyen, au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques connues et importantes,

		- Un terrain présentant une forte pente nécessitant des travaux de grande ampleur pour son aménagement, - Absence de traitement paysager sur les franges du projet.
	La corderie	Un impact faible qui s'explique au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une bonne prise en compte de l'aspect paysager de la zone, - Un aménagement pensé pour créer du lien social entre les habitants et intégrer les enjeux de biodiversité.
	Le grand étang	Un impact moyen à limité, inhérent à ce type d'opération sur des espaces actuellement agricoles. L'impact est toutefois à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Une OAP qui intègre bien les principaux enjeux d'intégration à l'existant, d'intégration paysagère, de qualité des aménagements…
Plouvara	Rue de Rohan	L'évaluation conduit à un impact modéré, notamment du fait : - Du cheminement doux qui traverse la zone humide, - Prise en compte dans l'OAP des haies existantes à conserver, - Un terrain enclavé dans l'urbanisation existante du bourg, - D'un terrain entouré d'espaces urbanisés.
	Rue de Tréfois	Un impact faible à moyen à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques limitées, - Des prises en compte des éléments paysagers dans l'aménagement du site, - De la bonne prise en compte des liaisons douces, - Projet d'aménagement globalement bien intégré au tissu urbain existant.
Pludual	Liors Marec	Un impact moyen au regard des éléments suivants : - L'artificialisation d'un boisement non protégé, - La proximité d'un patrimoine bâti et végétal remarquable.
	Liors Ratel	Un impact modéré au regard des éléments suivants : - La proximité d'un élément patrimonial sensible (lavoir) et d'un environnement boisé à forte valeur paysagère, - La présence d'une zone humide à l'ouest, non intégrée au schéma d'aménagement, appelant une vigilance sur la gestion des eaux,

		- La volonté affirmée dans l'OAP de limiter l'imperméabilisation (parking perméable, traitement paysager, cheminements doux), - La fonction d'intérêt collectif que représente ce parking en lien avec les besoins du centre-bourg.
Pommerit-le-Vicomte	La Rotonde	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site. Elle s'implante sur un site déjà utilisé comme zone d'activités. Points de vigilance : - Imperméabilisation d'une zone humide dont il n'est pas mention dans l'OAP (ni dans le texte ni dans le schéma), - Pas de mention de végétalisation interne à la zone.
	Liorzh An Ti	L'impact est dit modéré au regard des éléments suivants : - Une zone humide totalement inventoriée sur la parcelle ouest, mais partiellement représentée au schéma d'aménagement, - Des éléments bocagers majoritairement protégés, mais nécessitant une prise en compte plus exhaustive, - Une imperméabilisation partielle de terres agricoles, aujourd'hui cultivées, - Une servitude monuments historiques à considérer dans la planification des aménagements, - Un schéma d'aménagement qui intègre déjà des principes de desserte, de liaisons douces et de trame végétale, mais qui gagnerait à être complété pour mieux refléter les enjeux paysagers et environnementaux identifiés.
	La corderie	L'impact est qualifié de faible compte tenu : - De la consommation d'un espace agricole cultivé, - De la présence d'une servitude de monuments historiques à prendre en compte, - De la bonne prise en compte des haies bocagères existantes.
	Kerhamon	L'impact est dit faible au regard des éléments suivants : - Une zone humide non représentée au schéma d'aménagement, - Artificialisation d'une parcelle agricole, - Une proximité avec un espace boisé classé, - Un projet qui peut être mieux ajusté par l'intégration des éléments naturels absents du schéma et un renforcement des transitions paysagères.
Saint-Fiacre	Méripoul	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée.

		Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour prévoir des cheminements doux pour accéder au centre-bourg.
Saint-Jean-Kerdaniel	Parc Hery	L'OAP « Parc Hery » présente un impact environnemental moyen, essentiellement lié à : - L'artificialisation d'une surface agricole en lisière de hameau, - La proximité d'une zone humide non intégrée au schéma d'aménagement, - L'enjeu de cohérence paysagère dans un contexte rural marqué.
	Le Courtil	Un impact environnemental modéré, en raison : - De la présence d'une zone humide à intégrer dans le projet, - D'une prairie pérenne à valeur écologique, - De la proximité d'un boisement non cartographié et d'éléments patrimoniaux oubliés dans le schéma d'aménagement.
	Coat An Doc'h	Un impact environnemental modéré à moyen, du fait : - De la proximité d'une zone humide non intégrée au schéma, - De l'artificialisation de terres agricoles productives, - Et de la nécessité de structurer une insertion paysagère de qualité dans un cadre rural et habité.
Saint-Péver	Chemin de l'avenir	Un impact environnemental modéré, essentiellement lié à : - La perte de foncier agricole cultivé, - L'artificialisation des sols, - Les enjeux paysagers, - Sa proximité à un boisement et sa topographie en pente.
	Kerantraou	L'OAP telle que définie répond en partie aux enjeux spécifiques du site, tout en répondant à son niveau aux objectifs du territoire de création d'espace commun. L'opération projetée induit de fait une consommation d'espace naturel, pour une parcelle à deux pas du bourg est déjà enclavée dans le tissu urbain. Points de vigilance : - Pas de mention de la végétalisation à adopter sur la zone, - Pas de mention du parking déjà existant situé juste à l'est de la zone du projet.

Trégomeur	Rue d'Argoat	L'OAP répond bien aux caractéristiques du lieu, en lien avec la vocation projetée. Les réflexions pourront être « poussées » en phase pré-opérationnelle notamment pour traiter l'ensemble des franges avec des solutions paysagères végétalisées.
	Les Vergers	Un impact environnemental faible à modéré, à relativiser au regard des éléments suivants : - Des sensibilités écologiques absentes, - Un terrain en prolongement du bourg existant.
	Rue de la Hautière	Un impact environnemental faible à modéré, essentiellement lié à : - Des sensibilités écologiques absentes, - Une position enclavée dans le tissu urbain.
Tréguidel	Le Courtil du Bourg	L'OAP « Tréguidel – Le Courtil du Bourg » présente un potentiel d'intégration urbaine et paysagère fort, mais devra s'appuyer sur : - La prise en compte de plusieurs éléments paysagers et patrimoniaux non encore intégrés au schéma d'aménagement, - Une gestion fine des transitions avec les espaces naturels et bâtis, - Une préservation stricte des haies, arbres et cônes de vue existants.
Tréméven	Kervegan	L'OAP « Tréméven – Kervegan » présente un impact environnemental modéré, notamment du fait de l'absence de milieux sensibles sur site, mais nécessite une meilleure intégration des éléments paysagers périphériques dans le schéma d'aménagement, notamment : - La haie au nord à protéger, - L'espace vert au nord à intégrer dans le schéma d'aménagement, afin d'assurer une continuité paysagère et renforcer l'ancrage du site dans son environnement, - Et une attention particulière portée à la transition avec les espaces agricoles voisins.
Tressignaux	Liors An Ty	L'OAP « Tressignaux – Liors An Ty » s'inscrit dans une logique de densification. Si le site lui-même ne présente pas de forte sensibilité écologique, sa proximité immédiate avec plusieurs éléments protégés (zone humide, espace boisé classé, espace vert) et la présence d'une végétation interne existante imposent une attention particulière. L'évaluation conduit à un niveau d'incidences moyen, principalement lié à :

		- L'absence actuelle de représentation des éléments environnementaux sensibles sur le schéma d'OAP, - La nécessité de mieux intégrer les éléments paysagers existants, - L'enjeu de préservation des vues, - La nécessité d'une gestion des eaux pluviales adaptée aux spécificités du site.
Trévérec	Loguel Bian	L'OAP « Loguel Bian » présente un impact environnemental faible à modéré, en raison : - De l'absence d'enjeux écologiques majeurs sur site, - De la nécessité d'améliorer l'intégration paysagère à l'ouest en lien avec les parcelles agricoles, - Et de l'omission de certains éléments environnementaux proches dans le schéma actuel.

9.2 Évaluation environnementale des STECAL

➢ Analyse des STECAL

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

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

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

Zonage	Nombre de STECAL	Surface équivalente (ha)	Surface d'ENAF consommé (ha)
Ay	34	7,62	0,21
A	**34**	**7,62**	**0,21**
Nl	25	18,10	3,9
Np1	2	2,54	2
Np2	6	8,13	1,11
Np3	1	1,91	0
N	**34**	**30,68**	**7,01**
Total	**68**	**38,30**	**7,23**

- Ay

Les STECAL situés en zone Ay regroupent pour la plupart des activités économiques diffuses déjà existantes.

	Activités déjà en place	Activités en création
Nombre de STECAL	32	2

Le règlement autorise sous conditions dans la zone Ay :

- Les affouillements* et exhaussements* de sol, sous certaines conditions.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés.
- Les constructions destinées à l'entrepôt, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés.
- Les constructions destinées au bureau, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés.
- Les installations de production d'énergie renouvelable à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions destinées à l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et que des constructions de cette sous-destination soient déjà existantes, à la date d'approbation du PLUi-H, sur le terrain.

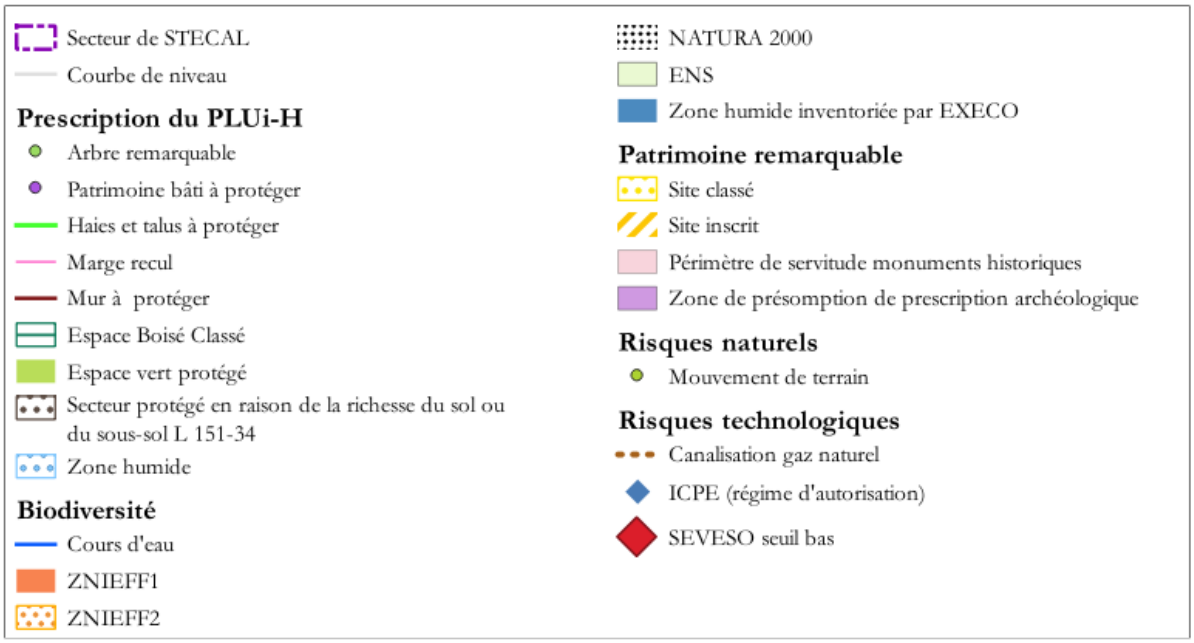
Les STECAL sont destinés à rester circonscrits dans leur emprise afin de ne pas compromettre la valorisation et l'exploitation des terres agricoles ou naturelles environnantes.

La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) aura un avis à donner sur les choix des secteurs de STECAL.

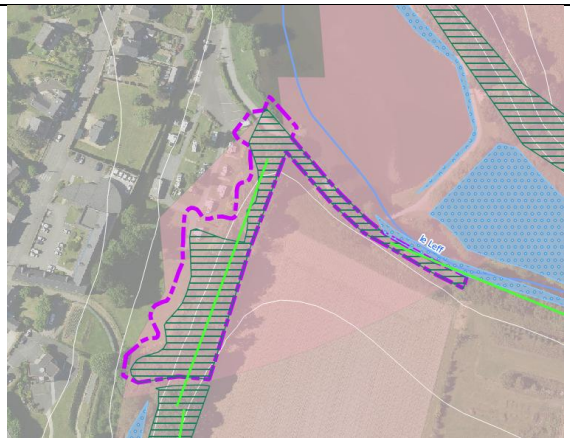
- Nl

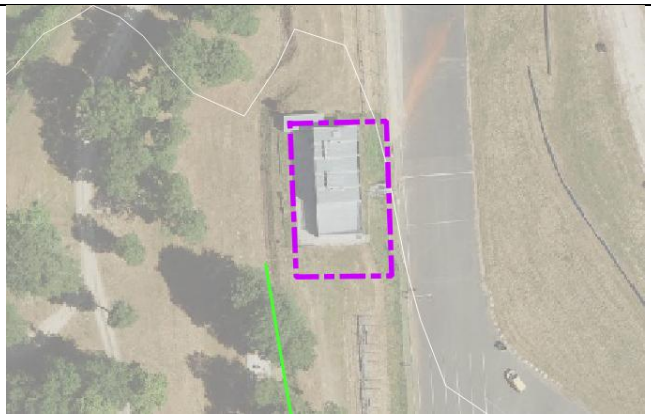
Ci-dessous l'analyse des STECAL situé dans la zone Nl. Chaque STECAL reçoit un commentaire qui décrit les enjeux environnementaux ou paysagers qui le concernent ainsi qu'une couleur pour définir son niveau d'impact sur son milieu.

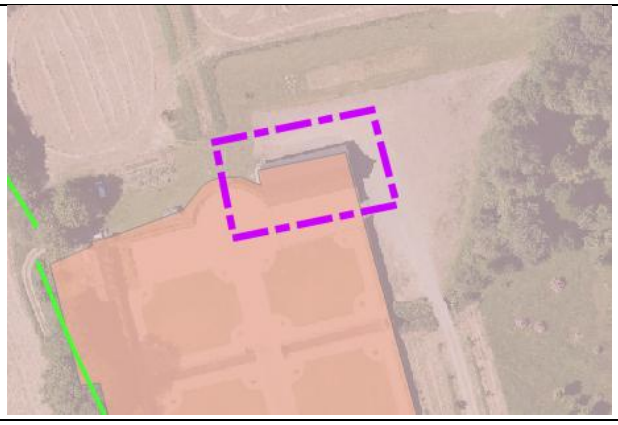
Une représentation cartographique de chaque STECAL est consignée dans le tableau. La légende commune à cette représentation est ci-dessous :



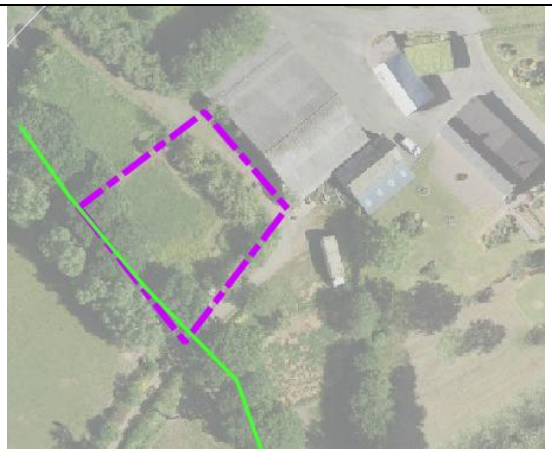
STECAL	Zonage	Enjeux / Impacts	
Goudelin - 393 m²	Nl		Pas d'enjeu particulier sur le secteur. STECAL qui entoure un bâtiment.
Goudelin -572 m²	Nl		Pas d'enjeu particulier sur le secteur.

STECAL	Zonage	Enjeux / Impacts	
Boqueho – 6399 m²	Nl		Zone humide au nord de la zone, Linéaire bocager protégé et espace boisé classé au nord-ouest.
Châtelaudren-Plouagat – 5 617 m²	Nl		Espace boisé classé, Linéaire bocager protégé, Présence du Leff en bordure nord ainsi que des zones humides associées, Périmètre de servitude du Colombier de Maros, site inscrit.
Châtelaudren-Plouagat – 5 014 m	Nl		Site inscrit au sein du STECAL Linéaire bocager protégé
Châtelaudren-Plouagat – 3 198 m²	Nl		Linéaire bocager protégé bordant le site.

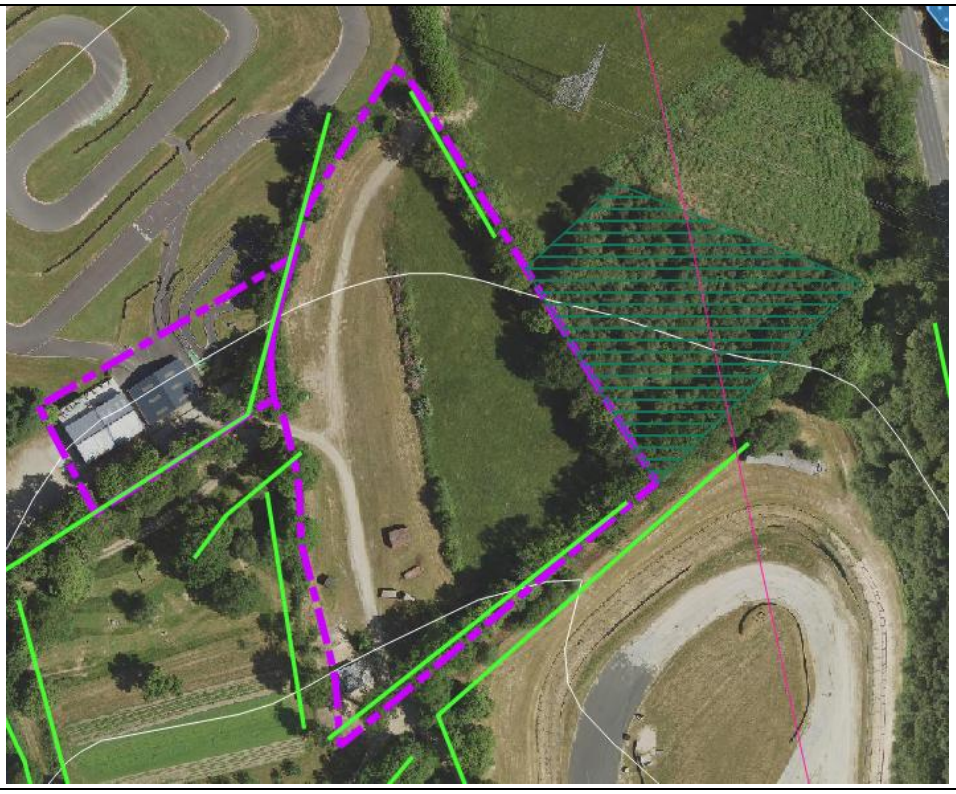
STECAL	Zonage	Enjeux / Impacts	
Châtelaudren-Plouagat – 4 580 m²	Nl		Linéaire bocager protégé bordant le site
Cohiniac – 2 432 m²	Nl		Linéaire bocager présent sur les franges sud et est du projet
Cohiniac – 2 669 m²	Nl		Présence d'un espace boisé classé ainsi que de linéaire bocager autour du STECAL
Cohiniac – 580 m²	Nl		Présence d'un linéaire bocager protégé au sud du STECAL

STECAL	Zonage	Enjeux / Impacts	
Cohiniac – 1 178 m²	Nl		Présence d'un espace boisé classé sur la zone du STECAL
Lanrodec – 1,6 ha	Nl		Présence d'un espace boisé classé au nord de la parcelle Présence de linéaires bocagers protégés Marge de recul liée à la RD4
Lanrodec – 6 584 m²	Nl		Présence de linéaires bocagers protégés sur 2 des franges du STECAL
Pléguien – 1213 m²	Nl		Périmètre de servitude et de définition du Château du Bois de la Salle, site inscrit.

STECAL	Zonage	Enjeux / Impacts	
Plélo – 4 394 m²	Nl		Espace boisé classé et zone humide à proximité du STECAL Patrimoine bâti à protéger au PLUi-H au sein du STECAL
Plélo – 2,5 ha	Nl		Camping du Loc'Han Pas de sensibilités à proximité du STECAL
Plouvara – 1,6 ha	Nl		Espace boisé classé au nord du STECAL Présence de linéaires bocagers protégés sur les franges est et sud ainsi qu'au sein de la parcelle 2 patrimoines bâtis à protéger au PLUi-H au sein du STECAL

STECAL	Zonage	Enjeux / Impacts	
Pommerit-le-Vicomte – 1 ha	Nl		Présence de linéaires bocagers protégés sur les franges ouest et sud 1 patrimoine bâti à protéger au PLUi-H au sein du STECAL Périmètre de servitude de l'Église Notre-Dame
Pommerit-le-Vicomte – 953 m²	Nl		Présence d'un linéaire bocager protégé sur la frange ouest du STECAL
Saint Fiacre – 4 598 m²	Nl		Présence de multiples linéaires bocagers sur l'assiette du projet
Saint-Jean-Kerdaniel – 2,2 ha	Nl		Présence d'espaces boisés classés autour du projet ainsi que d'une large zone humide et d'un cours d'eau au sud du projet

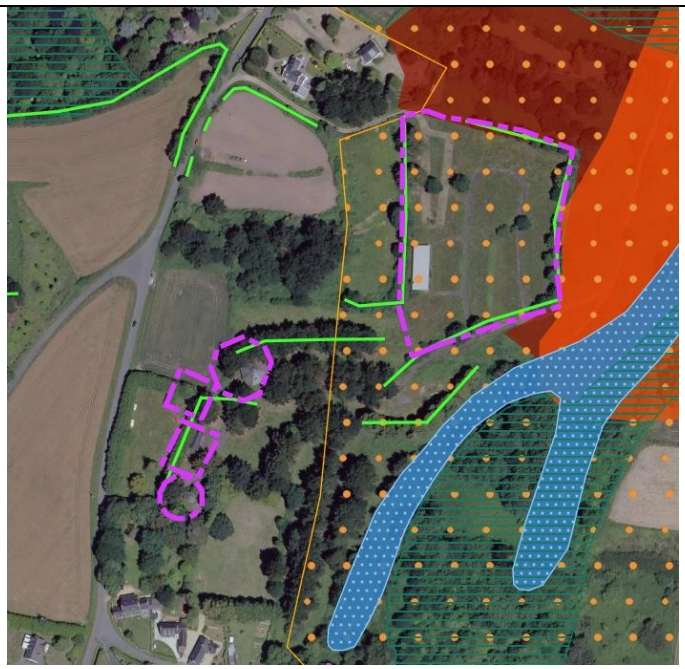
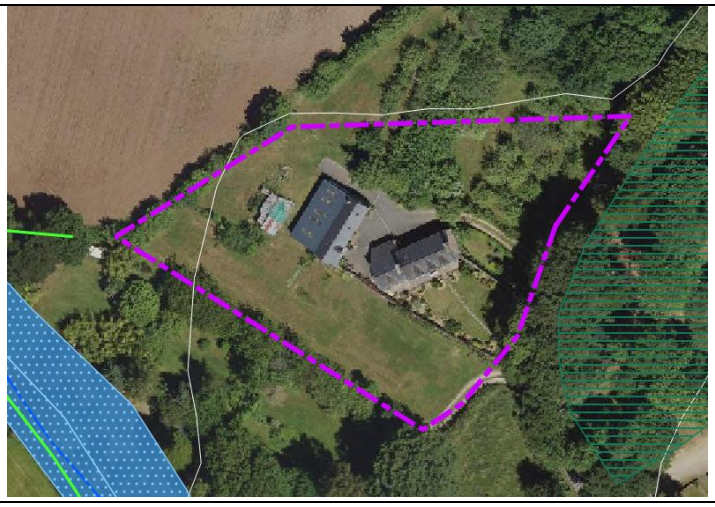
STECAL	Zonage	Enjeux / Impacts	
Saint-Péver – 4 878 m²	Nl		STECAL situé dans l'ENS « Avaugour – Bois Meur », Présence de deux zones humides au nord et au sud du STECAL, au-delà de son périmètre Présence d'un linéaire bocager protégé au sein du STECAL
Trégomeur – 14 470 m²	Nl		Pas de sensibilités à proximité du STECAL

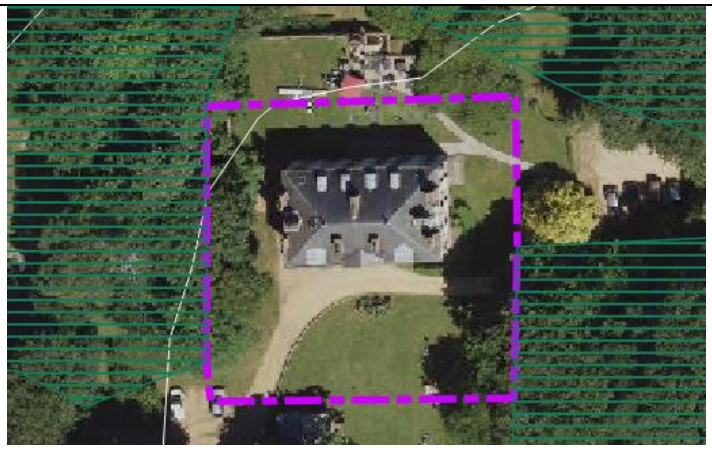
Extension de la piste de karting à Cohiniac	
	
1,2 ha	Nl
Le STECAL correspond à l'extension d'une piste de karting qui représente une surface conséquente. De plus, on note la présence de plusieurs linéaires bocagers au sein du site et notamment entre les deux parcelles concernées par un STECAL. Un espace boisé classé est repéré à l'est de la zone.	

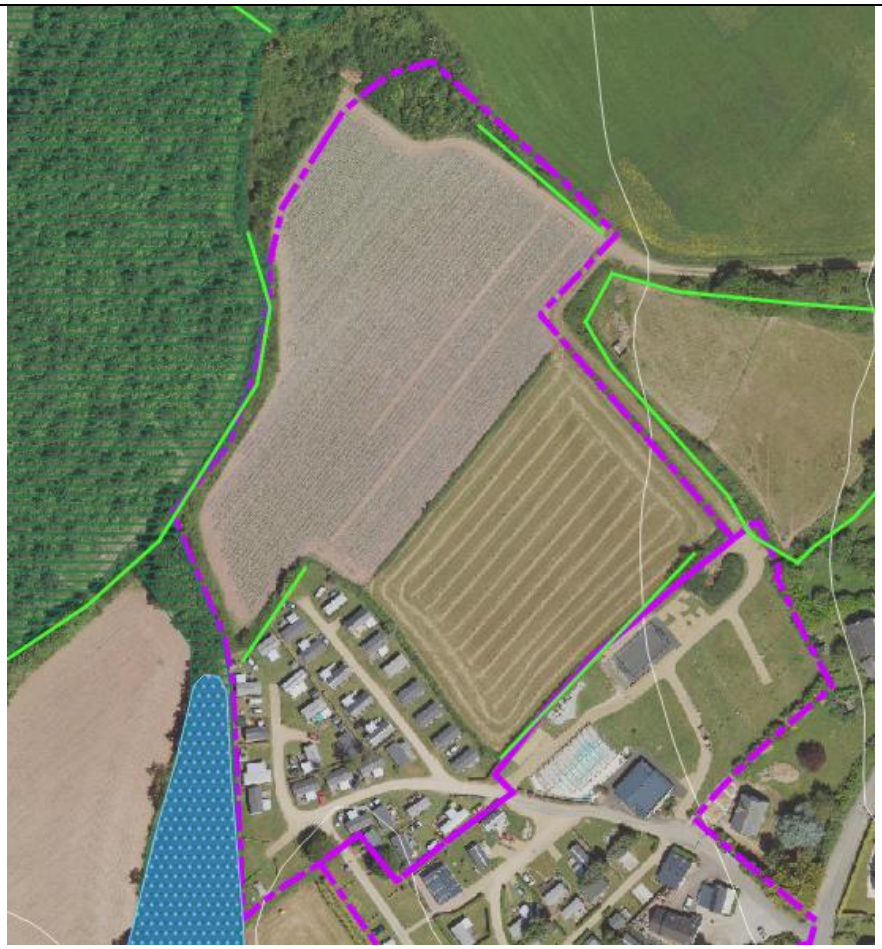
- Np 1, 2 et 3

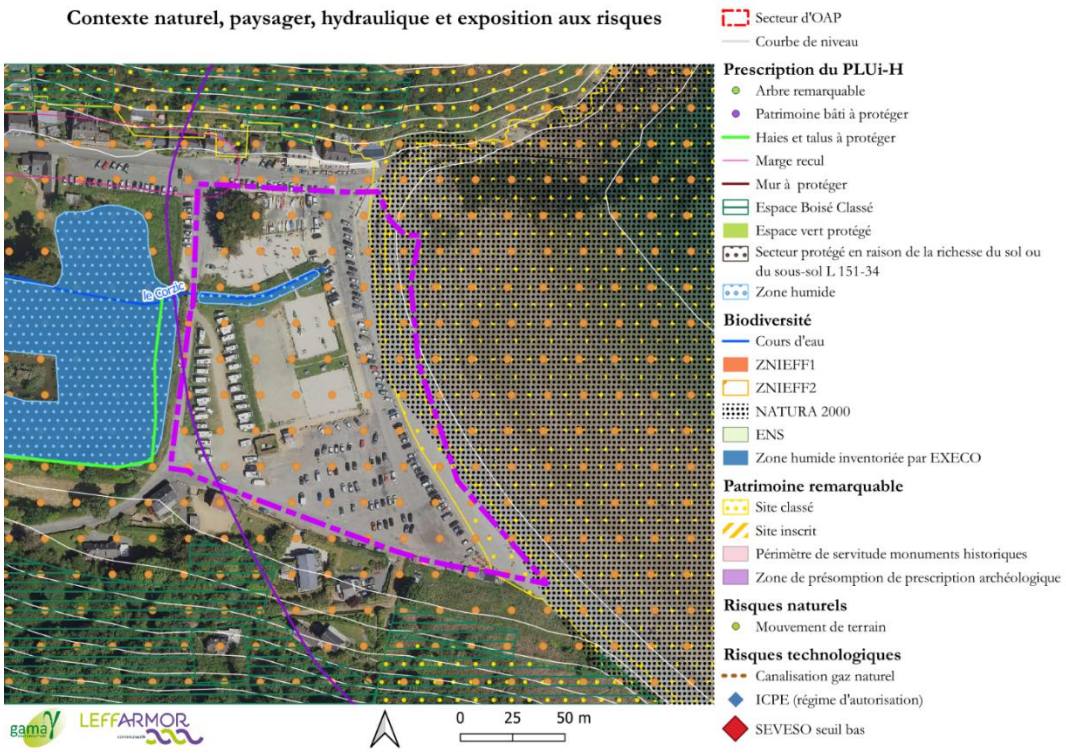
Les secteurs Np correspondent aux extensions de type STECAL prévues sur la commune de Plouha, seule commune littorale de la communauté de communes.
Ils sont **tous concernés par le site inscrit « le littoral de Penvenan à Plouha »**, qui ne sera pas représenté sur les représentations cartographiques pour plus de clarté.

Surface du STECAL	Zonage	Enjeux / Impacts	
1 ha	Np1		STECAL situé dans la ZNIEFF de type II « Côte ouest de la baie de Saint-Brieuc ». Un espace vert protégé est situé à l'ouest de son périmètre ainsi qu' un linéaire bocager protégé, notamment sur la frange sud.
1,4 ha	Np1		Proximité avec une large zone humide à l'ouest du projet.

4 ha	Np2		STECAL situé dans l'ENS « Avaugour – Bois Meur », Présence de deux zones humides à l'est du STECAL Présence d'un linéaire bocager protégé au sein du STECAL Seule l'extension des constructions existantes est possible et est strictement limitée
0,3 ha	Np2		Présence d'un espace boisé classé à l'est de la zone du STECAL..
0,4 ha	Np2		Présence d'un espace boisé classé à l'est de la zone du STECAL. Présence d'une zone humide à l'ouest.

0,4 ha	Np2		Présence d'un espace boisé classé à l'est de la zone du STECAL.
0,2 ha	Np2		Présence d'espace boisé classé sur les franges ouest, est et nord du STECAL.

Extension du camping Le Varquez-sur-Mer	
	
2,8 ha	Np2
Ce STECAL couvre une partie du camping existant Le-Varquez-sur-Mer ainsi que sa future extension. Les deux parcelles contenues dans l'extension sont toutes deux inscrites au RPG 2023 (parcelle ouest : maïs, parcelle est : prairie temporaire de 5 ans ou moins). A l'ouest de la zone se trouve un espace boisé classé qui se superpose au sud avec une zone humide. Le site est bordé par un second STECAL qui concerne le même camping, mais sur un terrain contenant des enjeux moindres.	

Plage du Palus	
	
1,9 ha	Np3
Ce STECAL couvre la seule plage de la communauté de communes située sur la commune de Plouha. Cette plage fait partie : - Du site inscrit des falaises de Plouha, - De la ZNIEFF de type II « Côte ouest de la baie de Saint-Brieuc ». Elle contient également la confluence du Corzic et sa zone humide associée. Une grande partie du site est artificialisée pour servir d'espaces de stationnement. A la vue des enjeux présents sur site, mais également de son usage touristique, les futurs aménagements du site doivent limiter leur impact au maximum sur le milieu.	

➢ Synthèse de l'évaluation des STECAL

Concernant les STECAL, les impacts apparaissent globalement maitrisés pour 2 principales raisons :

- Les STECAL identifiés concernent quasi intégralement des installations ou activités existantes, l'objectif étant de leur permettre une évolution limitée,
- La délimitation des STECAL a été revue « au plus juste » sur recommandation de la CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), sollicitée en amont de l'arrêt du PLUi.

Il en résulte une consommation-artificialisation potentielle relativement limitée.

Une vigilance accrue pourra toutefois être nécessaire sur certains STECAL (littoraux notamment) au regard des sensibilités en place.

9.3 Évaluation des incidences des emplacements réservés sur l'environnement

Les emplacements réservés (ER) constituent un outil d'acquisition foncière au service des collectivités ou organismes publics pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général. Bien qu'ils ne constituent pas en eux-mêmes des projets opérationnels, leur localisation et leur destination permettent d'anticiper leurs impacts potentiels sur l'environnement.

Caractéristiques générales des ER du territoire

L'analyse porte sur 66 emplacements réservés répartis sur 17 communes, pour une surface totale cumulée d'environ 134 000 m² (soit 13,4 ha). Ces emplacements ont des destinations variées, regroupées en grandes catégories :

- Voirie et mobilités douces
- Stationnements
- Équipements publics (groupes scolaires, cimetières, tiers-lieux, etc.)
- Gestion de l'eau (assainissement, ruissellement)
- Espaces publics, paysagers ou patrimoniaux

Analyse croisée des incidences

Croisement avec le zonage (U – A – N)

En l'absence d'un plan de zonage exact pour chaque commune, une estimation est réalisée à partir des destinations probables et de la localisation. Les grandes tendances observées sont :

Zone	Surface estimée d'ER	% du total ER	Observations
Zone U	~58 000 m²	~43 %	Secteurs urbanisés ou à urbaniser : parking, voiries, école, équipements. Impact modéré.

Zone	Surface estimée d'ER	% du total ER	Observations
Zone A	~41 000 m²	~30 %	Majoritairement affectés à la voirie, stationnements ou extensions de cimetières. Impact modéré à significatif selon projet.
Zone N	~35 000 m²	~27 %	Espaces naturels, sensibles, vallées : sentiers piétons, assainissement, mise en valeur du patrimoine. Potentiels effets positifs, mais à surveiller.

Environ 57 % des surfaces concernent des zones naturelles ou agricoles, impliquant une consommation d'espace potentielle, avec des incidences variables selon les usages.

Croisement avec les espaces sensibles / à enjeux environnementaux

On peut identifier des indices de sensibilité environnementale notamment par la présence de :

- Vallées et zones humides (ex. : Plouvara, Lanrodec, Saint-Jean-Kerdaniel) : aménagements doux (piétons, gestion de l'eau), souvent en zone N.
- Secteurs patrimoniaux ou paysagers (ex. : Pointe de Plouha, Chapelle Saint-Samson) : potentiel de mise en valeur.
- Espaces boisés ou agricoles ouverts : potentiels conflits avec biodiversité, mais usages souvent limités en artificialisation (sentiers, covoiturage, etc.).

Estimation : environ 45 000 m² d'ER sont situés en zones à enjeu environnemental, dont une majorité (60 à 70 %) visent des usages compatibles ou bénéfiques à la trame verte et bleue.

Finalités environnementales positives des ER

Sur l'ensemble des ER, on dénombre environ 48 500 m² (soit 36 %) affectés à des usages ayant une vocation clairement favorable à l'environnement :

Objet	Surface estimée	Exemple(s)	Effet
Gestion des eaux	~17 000 m²	Assainissement (Leff Armor), ruissellement	Réduction des pollutions diffuses et inondations
Mobilité douce	~11 000 m²	Chemins piétons (Plouvara, Pommerit)	Alternatives à la voiture
Espaces verts / naturels	~9 000 m²	Aires paysagées, renaturation	Biodiversité, paysage
Valorisation patrimoniale	~5 500 m²	Chapelles, centres-bourgs	Attractivité et culture
Risques incendie (stockage/accès)	~6 000 m²	Voiries et stationnements	Prévention

Ces projets sont globalement à considérer comme positifs sur l'environnement, sous réserve de bonne insertion et sobriété foncière.

Incidences environnementales globales

Incidences positives

- Projets orientés vers l'amélioration du cadre de vie : déplacements doux, espaces naturels, assainissement.
- Mitigation des risques naturels : inondation, ruissellement, incendie.
- Réduction des pressions urbaines sur les espaces sensibles par anticipation et maîtrise foncière.

Incidences négatives

- Consommation foncière, en particulier en zones A et N (~76 000 m²).
- Artificialisation possible d'espaces agricoles et naturels, principalement pour des stationnements, équipements publics, ou voiries.
- Projets parfois envisagés sur des secteurs à haute valeur écologique ou paysagère, nécessitant vigilance.

Mesures et recommandations

1. Encadrement réglementaire

- Les ER sont cadrés par le PLUi, qui définit les règles d'usage selon les zones.
- Les projets en zone A ou N ne pourront être réalisés qu'après modification ou révision du PLUi, et seront soumis à étude d'impact le cas échéant.

2. Maîtrise de la consommation foncière

- Limiter les surfaces à l'emprise strictement nécessaire.
- Favoriser les projets en zones déjà artificialisées ou urbanisées.
- Encourager les solutions multifonctionnelles (ex. : parking paysager + gestion eaux pluviales).

3. Études de projet

- Chaque projet devra faire l'objet d'une analyse spécifique environnementale (étude d'impact, étude de sol, dossier loi sur l'eau…).
- Éviter les impacts directs sur la biodiversité et la trame verte/bleue.
- Assurer une concertation publique adaptée pour les projets à fort enjeu.

Conclusion

Les emplacements réservés du territoire montrent une orientation globalement cohérente avec les objectifs de développement durable : mobilité douce, maîtrise de l'urbanisation, gestion des risques. Toutefois, leur impact environnemental dépendra de la phase opérationnelle des projets, et particulièrement de la sobriété foncière, de l'insertion paysagère, et de la prise en compte des continuités écologiques.

Les ER ne doivent pas être vus comme une artificialisation immédiate, mais comme un levier d'anticipation raisonnée, qui devra être accompagné d'une stratégie fine d'aménagement.

10. Détermination de la capacité d'accueil des espaces littoraux

10.1 Rappel du cadre réglementaire

L'obligation de déterminer la capacité d'accueil des espaces littoraux est posée par l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme qui dispose que :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
- 1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;
- 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

10.2 Approche méthodologique

Est proposée ici une approche en 3 temps :

1 – Le rappel de quelques éléments de contexte géographiques et réglementaires, pour mieux apprécier le niveau d'enjeu,

2 - Une approche thématique des capacités d'accueil des espaces littoraux, par la fourniture de données locales (selon disponibilité), et la mise en exergue des réponses apportées par le PLUi,

3 – Une conclusion générale et transversale.

10.3 Quelques éléments de contexte

À l'échelle de Leff Armor Communauté, seule la commune de Plouha est littorale. Ainsi, les propos et données ci-après se reportent tous au territoire communal de Plouha.

Contexte géographique de la commune

- Un territoire attractif, sur le plan résidentiel et touristique (plages, falaises de Plouha…), situé sur le littoral de la baie de Saint-Brieuc,
- Une situation idéale pour certains couples d'actifs, à équidistance des pôles de Saint-Brieuc, Paimpol et Guingamp. La commune est desservie par la route côtière (RD 786) reliant Plérin à Paimpol,
- Un bourg équipé (commerces, services, équipements…) qui participe du cadre de vie et de l'attractivité de la commune,
- Un bourg principal en retrait du littoral, avec toutefois :
  - Un développement urbain qui s'est opéré le long des routes,
  - Quelques espaces bâtis, de dimension mesurée, à proximité de la mer (au niveau de l'anse de Bréhec notamment).

  De manière générale, la commune de Plouha, bien que littorale, ne s'apparente pas à une commune balnéaire avec des enjeux forts et un développement important en front de mer.
- Une frange littorale reconnue pour ses richesses paysagères et écologiques (Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2).

Contexte réglementaire

- Un SCoT qui cadre bien l'application de la loi littoral (cf. schéma ci-contre) : Espaces Proches du Rivages, coupures d'urbanisation, définitions des agglomérations, village et Secteurs Déjà Urbanisés…
- Le PLUi opère déjà une traduction localisée de la loi littorale,
- Le PLUi en vigueur inscrit la commune de Plouha en « Pôle multifonctionnel » (pôle de niveau 1),
- Le POA en vigueur fixe un objectif de production de 180 logements sur 6 ans (2020-2025).

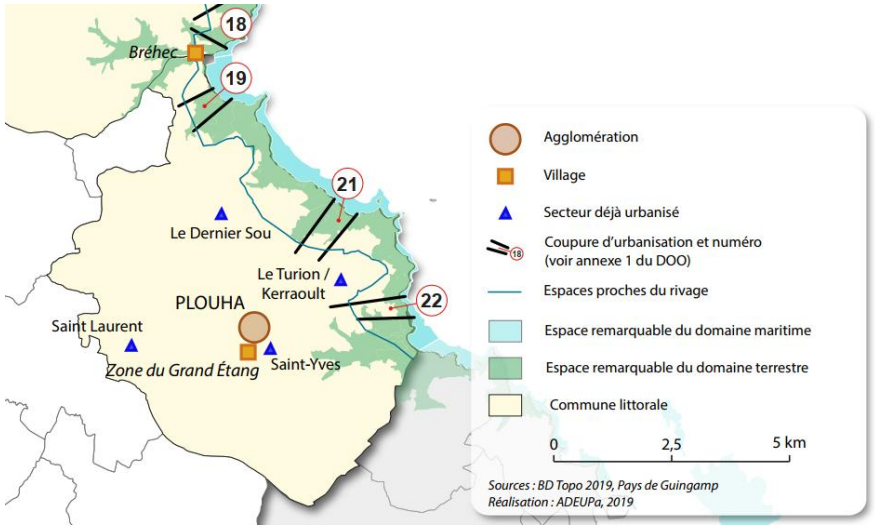


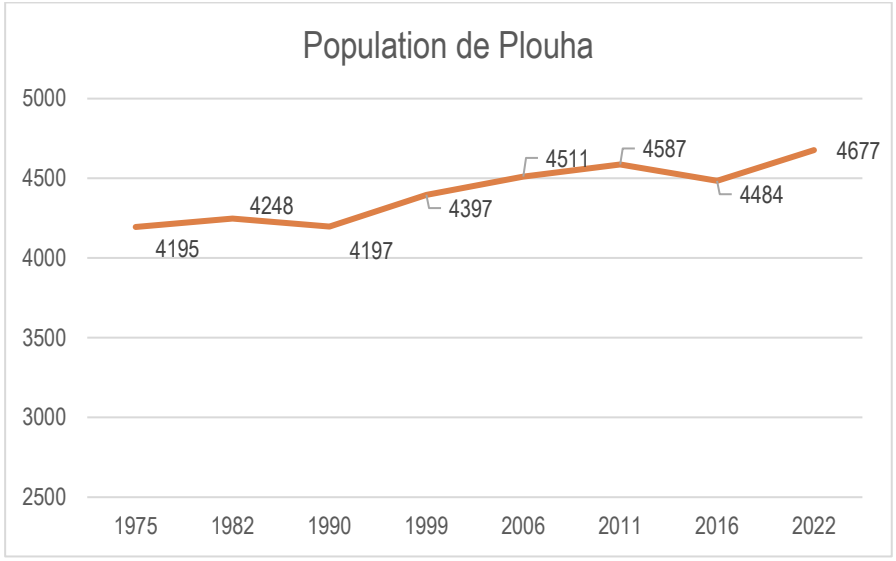
Figure 36. Application de la loi Littoral dans le Pays de Guingamp

10.4 Analyse thématique à l'échelle de Plouha

Démographie

- 4 677 habitants en 2022,
- Une augmentation de 90 habitants depuis 2011 (+1,96 %),
- À noter un rebond plus marqué depuis 2016 où la population municipale passe de 4 484 à 4 677 hab., soit + 193 hab. (+4,3 %),
- Une croissance quasi continue depuis 1975.

	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	4 195	4 248	4 197	4 397	4 511	4 587	4 484	4 677



Logements

- 3 750 logements en 2022,
- Une augmentation continue et notable (+374 logements entre 2011 et 2022, soit +11%), plus rapide que la population,
- Une part importante de « résidences secondaires et logements occasionnels » (1 129 soit 30 % du total). Cette part à tendance à augmenter. Elle n'était que de 26 % en 2011.

Catégorie de logement	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	2 334	2 591	2 800	2 982	nd	3 376	3 452	3 750
Résidences principales	1 550	1 738	1 854	2 036	nd	2 240	2 209	2 298
Résidences secondaires et logements occasionnels	626	685	724	849	nd	878	943	1 129
Logements vacants	158	168	222	97	nd	258	300	324

Pour information, le POA en projet estime le besoin à 127 logements sur les 6 ans à venir pour la commune de Plouha, dont 61 en renouvellement urbain, 15 en renouvellement du parc et 51 en extension. Cela correspondrait à environ 210 logements sur 10 ans, soit un infléchissement notable de la production de logements par rapport aux 374 logements nouveaux entre 2011 et 2022.

Sur ces 127 logements, notons que 68 sont fléchés sur l'OAP « La Corderie », zonée en 2AU pour une éventuelle ouverture à l'urbanisation post 2030.

Pour comparaison, le POA du PLUi en vigueur fixait un objectif de production de 180 logements en 6 ans (2020-2025), dont seulement 18 logements en renouvellement urbain.

Il ressort des chiffres ci-dessus la volonté de :

- **réajuster à la baisse le besoin en logements, en lien avec les nouveaux objectifs du PADD, et en accentuant le renouvellement urbain,**
- **mieux programmer dans le temps la production de logements pour s'assurer en continu de la capacité d'accueil du territoire.**

Il reste toutefois difficile de contrer l'augmentation de la part de résidences secondaires. La production d'une cinquantaine de logements locatifs sociaux en 6 ans sur les communes pôles et communes associées (objectif POA) est un levier mobilisé pour favoriser l'accueil de jeunes actifs notamment. Une quinzaine de logements locatifs sociaux sont prévus au niveau de l'OAP « La Corderie » à Plouha.

Emplois / activités économiques

- 695 emplois en 2023 (tous secteurs confondus),
- Une large majorité de l'emploi dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale (45 %),
- 37 % des emplois dans les commerces et services divers,
- Près de 10 % des emplois encore dans l'agriculture :
  - 37 exploitations (recensement agricole 2020),
  - 2 212 ha de Surfaces Agricoles Utiles (recensement agricole 2020).

Secteur d'activité	Total	%
Ensemble	695	100,0
Agriculture, sylviculture et pêche	66	9,5
Industrie	18	2,6
Construction	37	5,3
Commerce, transports, services divers	257	37,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	317	45,6

Le projet de PLUi prévoit d'étendre la zone économique actuelle du Grand Etang, sur une surface d'environ 1 ha. Notons que cette extension (zonée en 2AUY) est :

- suspendue à une procédure d'évolution du PLUi, venant justifier le besoin. La temporalité fixée par l'OAP pour ce projet se situe entre 2030 et 2035,
- identifiée au SCoT comme « village économique »,
- significativement réduite par rapport à ce que prévoit le PLUi actuel (qui permet une urbanisation immédiate).

Ailleurs sur le territoire :

- la zone A, majoritaire sur la commune, ouvre la possibilité de nouveaux bâtiments agricoles (bâtiments de stockage, serres...),
- la zone U « multifonctionnelle » ainsi que les autres dispositifs déjà mentionnés dans le présent rapport, permettent de conforter les emplois au niveau du bourg (économie présentielle).

Il ressort des chiffres ci-dessus un réajustement à la baisse des capacités d'accueil économiques (artisanales et industrielles), par la réduction et le conditionnement des possibilités d'extension de la zone d'activités du Grand Étang.

Tourisme

- Une économie touristique qui soutient, en partie, les emplois liés aux commerces et aux services (cf. ci-dessus),
- Le total de visiteurs comptabilisé aux points d'accueil de l'office de tourisme de LAC est stable depuis 10 ans (cf. tableau ci-dessous). Un rééquilibrage avec le point d'accueil de Lanvollon vient toutefois soulager le point d'accueil de Plouha,
- 154 emplacements de camping au 1er janvier 2025, localisés principalement au niveau de Bréhec,
- Aucun autre hébergement touristique collectif sur la commune,
- Plusieurs gîtes.

Le PLUi en projet prévoit de consolider la capacité d'accueil touristique sur la commune, notamment au travers des STECAL Np1 et Np2, dédiés à des campings et aux activités du domaine de Keravel (cf. analyse des STECAL).

Le zonage Np2 prévoit l'extension sur près de 2,4 ha du camping actuellement appelé « Le Varquez ».

Cette extension est déjà prévue au PLUi en vigueur.

Elle s'inscrit en comptabilité avec le SCoT, qui identifie le « village » de Bréhec au titre de la loi littorale.

Il ressort la volonté de conforter les possibilités d'accueil touristique sur la seule commune littorale du territoire, via des STECAL dédiés au niveau des campings existants, dont un souhaite s'étendre.

Année	Accueil de Plouha	Accueil de Lanvollon	Accueil Châtelaudren-Plouagat	Total des demandes aux guichets de l'Office de tourisme	Total des visiteurs comptabilisés à l'accueil
2014	7173	947	752	8872	9249
2015	6908	928	1482	9318	10924
2016	6783	857	795	8435	10031
2017	6568	773	788	8129	9395
2018	6564	653	1018	8235	9921
2019	6190	602	837	7629	9594
2020	3430	55 (fermeture au public)	538	4023	5412
2021	3543	1443	935	4526	5921
2022	4304	3321	1794	7732	9419
2023	3532	3026	948	7506	11417
2024	4040	4050	551	8641	10663
Ecart 2023/2024	14%	33%	-42%	15%	-7%

Foncier

La commune enregistre une consommation foncière de 7,62 ha entre 2021 et 2024, soit 2,54 ha par an.

La consommation foncière projetée ou permise par le PLUi sur Plouha d'ici à 2035 est d'environ 9,2 ha (cf. tableau ci-dessous). Pour relativiser ce chiffre, notons que :

- Cela correspond à 0,9 ha par an, contre 2,54 ha par an sur la période récente 2021-2024,
- Cela comprend prés de 3 ha de zones 2AU, dont l'urbanisation est suspendue à une procédure justifiée d'évolution du PLUi,
- Près de 1,4 ha des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers impactés sur Plouha se situent dans l'enveloppe urbaine,
- Le PLUi en projet est moins consommateur de foncier que le PLUi en vigueur. Ceci vaut aussi pour Plouha (avec une réduction de l'extension économique du Grand Étang par exemple), comme sur l'ensemble du territoire de LAC.

Dénomination du secteur d'OAP	Vocation du secteur	Typologie	Surface ENAF constructible (m²)	Zonage
PLOUHA – Kerlérot	Habitat	ENAF en enveloppe urbaine	13 796	1AU
PLOUHA – La Corderie	Habitat	Extension	28 106	2AU
PLOUHA – Vieux Bréhec	Habitat	Renouvellement urbain	0	2AU
PLOUHA – Lanloric 1	Equipement	Extension	10 302	1AUE
PLOUHA – Lanloric 2	Equipement	Extension	5 557	1AUE
PLOUHA – Le Grand étang	Économique	Extension	10 285	2AUY
Plouha - STECAL	Économique	Extension	24 000	NP2
Total			**92 046**	

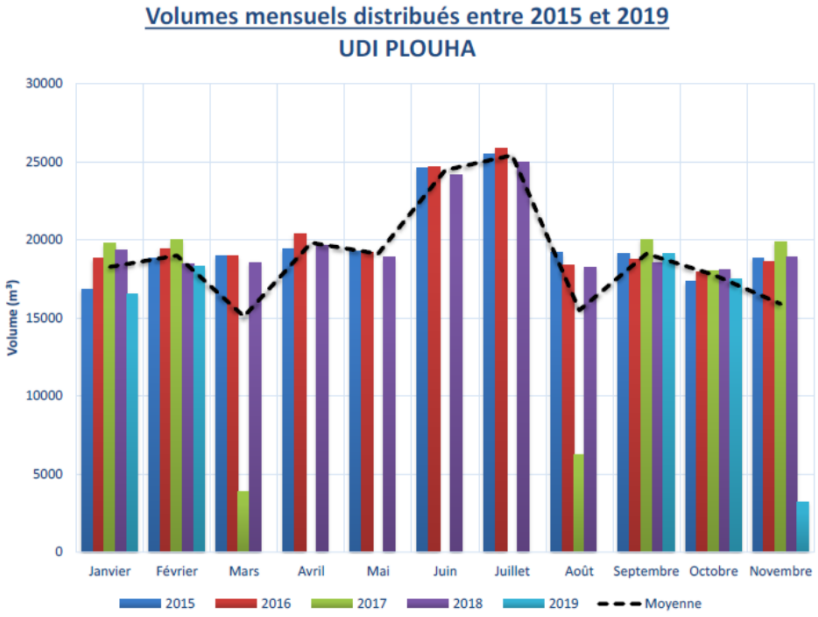
Ressource en eau

De par sa situation géographique, la commune de Plouha se situe à l'interface entre ressources continentales et eaux littorales.

Les secteurs littoraux se caractérisent souvent par une sensibilité accrue de la ressource en eau, que ce soit sur le plan quantitatif ou qualitatif.

L'alimentation en eau potable :

Les chiffres présentés dans le diagnostic du schéma directeur AEP montrent bien le fonctionnement saisonnier de Plouha avec une augmentation notable du volume d'eau potable distribué sur la période estivale (cf. graphique ci-dessous). On observe ainsi un écart d'environ 25 % entre le volume moyen mensuel distribué, et le volume mensuel de pointe (Juillet-Aout).



Malgré sa position littorale, la commune de Plouha dispose de ressource « en propre » avec les systèmes de production de Kerminf 1 et 2, qui alimentent en eau potable la commune de Plouha uniquement.

Les volumes prélevés sont de plus en plus importants, supérieurs à 20 000 m³ par mois sur 10 mois de l'année 2020. Pour l'heure, le fonctionnement est bon avec un prélèvement total autorisé (Kerminf 1 et 2) de 900 m³/j contre un prélèvement moyen mensuel de 668 m³/j.

Ces moyennes cachent toutefois des périodes tendues avec une vigilance à garder en période d'étiage. Ainsi, le prélèvement journalier peut descendre à 72 m³/j en période d'étiage, qui correspond à la période de plus forte demande.

Ainsi, des importations sont nécessaires. Elles sont plus ou moins importantes selon la période de l'année.

Il ressort des éléments présentés ci-dessus :

- **Une ressource locale disponible, productive, dédiée à l'alimentation de la commune de Plouha, qui satisfait (en moyenne) une majeure partie des besoins locaux,**
- **Une vigilance à garder en période d'étiage et des importations nécessaires en complément.**

Dans ce contexte, le redimensionnement du projet de territoire (à Plouha) avec la baisse des objectifs de production logements et la réduction des surfaces urbanisables pour l'économie, constitue un 1er niveau de réponse pour soulager la ressource locale.

Dans un système largement interconnecté à différentes échelles, l'évaluation environnementale renvoie à l'enjeu d'un suivi régulier pour ajuster le développement à une

connaissance actualisée sur la disponibilité de la ressource (en lien avec l'étude HMUC notamment).

La programmation à moyen terme et l'utilisation du zonage 2AU sur plusieurs secteurs de Plouha, doivent permettre de requestionner certains projets en fonction des problématiques rencontrées.

L'assainissement

Les chiffres présentés dans la partie dédiée aux questions d'assainissement du présent rapport, sont plutôt encourageants. Il en ressort une capacité restante de la STEP de Plouha d'environ 3 880 équivalents habitants, à échéance du PLUi. Cette marge confortable doit toutefois être relativisée par les éléments suivants :

- Une capacité hydraulique restante potentiellement limitée (charge future estimée à 95 %),
- Un fonctionnement saisonnier avec des pointes en été,
- Un besoin économique difficile à anticiper (l'extension économique « Le Grand Étang » n'est toutefois pas urbanisable à court terme),
- Un zonage d'assagissement qui inclut nouvellement le village de Bréhec en zone d'assainissement collectif, mais sans inclure l'extension du camping de « Le Varquez » (Np2). Un point de vigilance est donc émis quant à la bonne prise en charge des eaux usées issues de l'extension de ce camping.

Là encore :

- **Le redimensionnement du projet de territoire avec des objectifs démographiques et économiques revus à la baisse à l'échelle de Plouha, constitue une plus-value par rapport au PLUi en vigueur,**
- **L'évaluation environnementale émet une recommandation quant au suivi :**
  - **de la bonne prise en charge des eaux usées issues des prochains développements,**
  - **du fonctionnement de la STEP,**
  - **du bon traitement des eaux usées en secteur d'assainissement non collectif,**
  - **De la capacité et de la préservation du milieu récepteur.**

Biodiversités / milieux naturels

À l'interface « terre-mer », la commune de Plouha se caractérise par une grande richesse paysagère et écologique, liée notamment à une grande diversité de milieux : landes, côte rocheuse, estran, milieux humides…

Cette richesse se traduit par différentes zones reconnues ou protégées :

- Le site Natura 2000 « Trégor Goëlo »,
- La ZNIEFF 1 « Côte de la Pointe de Plouha »
- la ZNIEFF 2 « Côte Ouest de la Baie de Saint-Brieuc ».

Ces zones occupent principalement une bande côtière :

- Qui se « cantonne » à l'estran et au pied de falaise pour les sites Natura 2000,
- Qui rentre un peu plus « dans les terres » pour les ZNIEFF 1 et 2.

La traduction locale de la loi littoral permet de :

- Protéger les espaces sensibles par, la délimitation de la bande des 100 m, des espaces remarquables, des Espaces Proches du Rivage (EPR) et l'identification des coupures d'urbanisation à protéger,
- Flécher le développement sur des espaces clairement identifiés (agglomération, villages, SDU).

Il en résulte un développement très encadré, rendu possible sur des espaces bien précis et déjà analysés par l'évaluation environnementale (cf. évaluation des OAP et des STECAL de Plouha).

Les STECAL « littoraux » (Np2 et Np3) figurent déjà dans le PLUi en vigueur (qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale).

Un point d'attention est toutefois émis sur l'aménagement ou le réaménagement du secteur du Vieux Bréhec, couvert en partie par la ZNIEFF 2, notamment sur l'analyse préalable aux travaux des enjeux écologiques en place (milieux d'intérêt, colonisation d'espèces dans les bâtiments abandonnés…).

Ainsi, la loi littoral cadre fortement les possibilités d'évolution sur le littoral, en compatibilité avec le SCoT, et dans la continuité de ce que prévoit déjà le PLUi en vigueur pour ce qui est des STECAL. Il en résulte un développement proportionné aux enjeux, qui intègre l'existant.

Il conviendra toutefois de rester vigilant en phase plus opérationnelle.

Plus globalement, notons que les zones N et Nr (espaces remarquables) :

- **sont délimitées pour préserver les espaces à enjeux écologiques,**
- **sont réglementées pour autorisées les aménagements légers permettant d'accueillir le public dans de meilleures conditions et de limiter la pression exercée par fréquentation touristique (visites, randonnées…).**

Risques

Malgré son positionnement littoral, la commune de Plouha est globalement préservée des risques naturels liés à la montée des eaux, du fait des hautes falaises qui la protègent, et du développement préférentiel au niveau du bourg, en recul par rapport au trait de côte.

Restent toutefois quelques zones basses comme la plage du Palus, plus exposée, mais où les enjeux et les possibilités d'évolution sont très limitées. Ainsi, sont simplement autorisées en Np3 « les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau » (cf. règlement écrit).

Les autres secteurs bâtis du territoire sont aujourd'hui trop hauts pour être exposés au risque de submersion.

Ainsi, le contexte n'a pas nécessité de réflexion particulière quant à la relocalisation de zones ou équipements à enjeux, exposés à des risques littoraux.

10.5 Conclusion

Globalement, le redimensionnement du projet de territoire se traduit à l'échelle de Plouha par :

- **des objectifs moindres en termes de production de logements,**
- **une réduction de la consommation foncière,**
- **une ouverture progressive des zones selon un échéancier clair, pour se garder la possibilité de réévaluer, à terme, le besoin et l'impact de certains secteurs de développement.**

Il en résulte une pression moindre sur les ressources (eau, sols…), comparativement au document en vigueur, mais la nécessité de rester vigilant par un travail de suivi permettant d'évaluer l'opportunité des développements projetés, au fur et à mesure.

Par ailleurs, la traduction locale de la loi littorale, compatible avec le SCoT, encadre fortement les possibilités de développement, en lien avec les sensibilités locales. Il en résulte un réel changement en comparaison aux pratiques passées en matière d'aménagement (mitage, urbanisation extensive et linéaires le long des routes).

L'évaluation environnementale conclut que le PLUi s'inscrit dans une trajectoire plus adaptée aux capacités d'accueil limitées des espaces littoraux, mais qu'il conviendra de s'en assurer par un travail continu d'amélioration des connaissances et de suivi du PLUi.

11. Évaluation des incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence du projet de PLUiH sur le réseau Natura 2000.

L'analyse des incidences du PLUiH se déclinera en 2 temps :

- Une évaluation des incidences directes (sur les sites Natura 2000 qui couvrent une partie du territoire) avec :
  - La présentation du site Natura 2000 (richesses, sensibilités…)
  - L'analyse proprement dite des incidences du PLUiH sur ce site (en croisant ce que prévoit le projet avec la sensibilité du site)
- Un regard général sur les impacts indirects (sites Natura 2000 limitrophes au territoire)

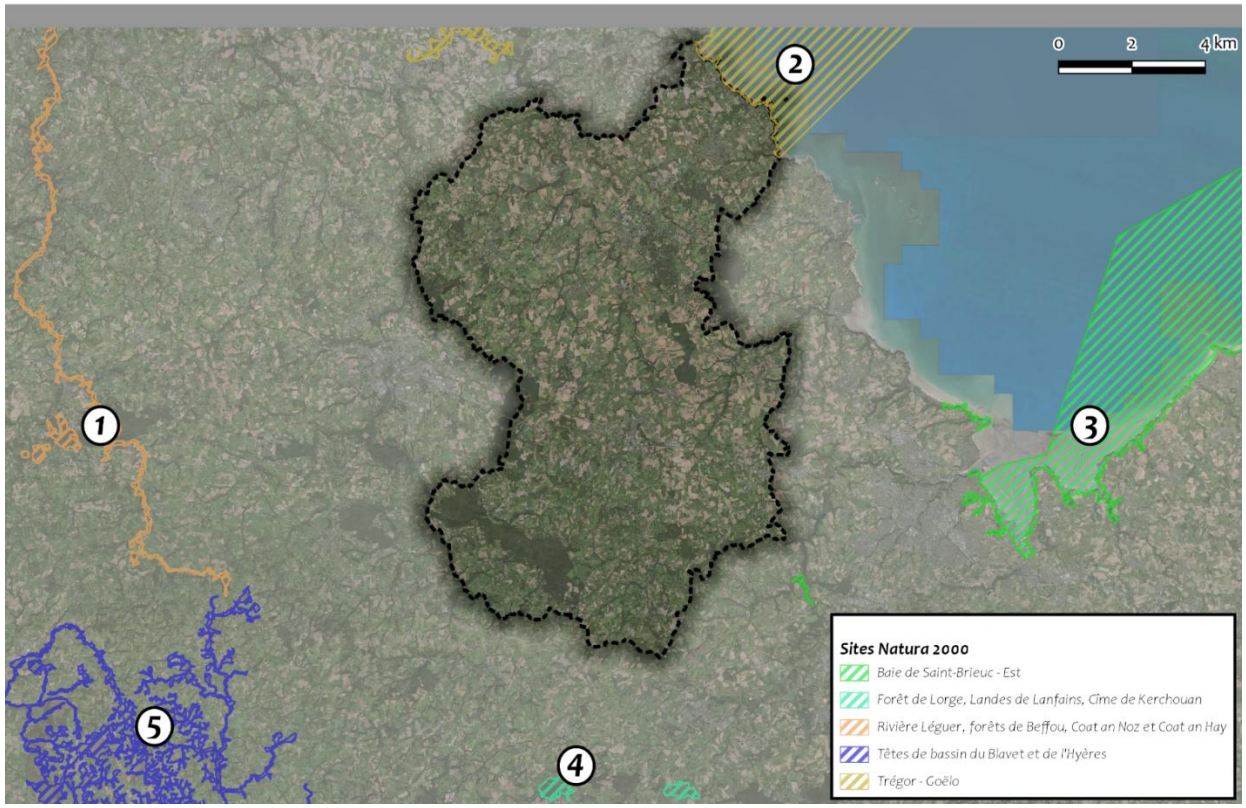
L'objectif final est de conclure à une absence d'impact significatif sur les enjeux Natura 2000.

Est entendu ici par « impacts directs », les impacts du PLUiH sur les sites Natura 2000 du territoire.

Ce dernier est concerné directement par un seul site Natura 2000 (cf. carte page suivante) : le site Natura 2000 « Trégor – Goëlo », à la fois en Zone de Protection Spéciale (directive « oiseaux ») et en Zone Spéciale de Conservation (directive « habitat »).

Il s'agit d'un site côtier et marin qui borde la frange littorale au niveau de la commune de Plouha, seule commune littorale du territoire.

Les sites NATURA 2000 sur et à proximité du territoire de Leff Armor Communauté



N° carte	Nom du site NATURA 2000	Distance du territoire
1	*Rivière Léguer, forêts de Beffou, Coat an Noaz et Coat An Hay*	**11,4 km**
2	*Trégor – Goëlo*	**0 km**
3	*Baie de Saint-Brieuc-Est*	**2,3 km**
4	*Forêt de Lorge, Landes de Lanfains, Cîme de Kerchouan*	**6,1 km**
5	*Têtes de bassin du Blavet et de l'Hyères*	**10,3 km**

11.1 Le site Natura 2000 « Trégor – Goëlo »

Le site Natura 2000 du Trégor-Goëlo s'étend au total sur 91 438 hectares, dont 97 % de surface marine et intertidale. Les habitats terrestres représentent une superficie totale d'environ 2 800 hectares et les habitats intertidaux une superficie d'environ 10 600 hectares. Les habitats marins subtidaux s'étendent sur le reste du site et représentent une superficie d'environ 78 000 hectares.

La bande côtière, même si elle ne représente qu'une faible part du site, est le support de plusieurs habitats d'intérêt communautaire :

- Les lagunes, marais et prés salés atlantiques ;
- Les landes sèches et humides intérieures et les landes littorales ;
- Les falaises à végétation chasmophytique et les pelouses aérohalines ;
- Les végétations annuelles de laisse de mer et vivaces des cordons de galets ;
- Les dunes, peu représentées et menacées.

Plus au large, cette diversité d'habitats est renforcée par la présence d'importants récifs et de champs de blocs, d'herbiers de zostères et de bancs de maërl.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
Mer, Bras de Mer	64 %
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	15 %
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	1 %
Dunes, Plages de sables, Machair	1 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
Forêts caducifoliées	10 %
Forêts de résineux	5 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1 %

Les espèces d'intérêt communautaire

De nombreuses espèces visées par les directives Oiseaux et Habitats, Faune, Flore sont présentes sur les sites Natura 2000 du Trégor-Goëlo. Ces espèces nécessitent une attention particulière, notamment par rapport à la conservation de leurs habitats.

Le site du Trégor-Goëlo est concerné par 20 espèces de l'annexe II, une trentaine d'espèces de l'annexe IV et une quinzaine d'espèces de l'annexe IV.

Parmi ces espèces, on peut citer la Loutre d'Europe, le Phoque gris, le Grand dauphin, le Marsouin commun, la Barbastelle, le Grand et le petit rhinolophe (chauves-souris), le Saumon Atlantique, les Aloses et les Lamproies (poissons migrateurs).

Les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire

Le site Natura 2000 du Trégor-Goëlo constitue un site d'importance pour la reproduction, la migration et l'hivernage de nombreuses espèces :

- Zone de reproduction de 15 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux dont certaines apparaissent menacées en France (sternes) ou très localisées aux échelons régional et départemental (faucon pèlerin, Gravelot à collier interrompu)
- Zone de reproduction de plusieurs espèces inscrites à la Liste Rouge Nationale et dont les populations locales peuvent être très significatives comme le Grand Gravelot (10 % de la population nicheuse française)
- Zone de migration pour des espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux et à la Liste Rouge Nationale comme le Puffin des Baléares (régulièrement plusieurs dizaines à centaines d'oiseaux en transit), la Cigogne noire (régulière en effectif dépassant parfois les 10 individus sur les zones humides du secteur), ...
- Zone majeure pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau et marins avec plus de 10 000 individus de limicoles et anatidés, des milliers de Laridés, des centaines de grèbes. Mais aussi, plongeons et alcidés dont certaines espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux (Plongeons imbrin et arctique, Grèbe esclavon, Barge rousse) ...

Les activités humaines

Les activités économiques sont diversifiées et en grande partie tournées vers la mer :

- Maraîchage et élevage, conchyliculture, récolte du goémon, algoculture...
- Pêche, extraction de matériaux marins au large.

L'ostréiculture est très présente sur le territoire, la baie de Paimpol constitue le 1er site ostréicole de Bretagne Nord.

La qualité des sites naturels et des paysages est un atout majeur du Trégor-Goëlo, à l'origine de nombreux loisirs, pratiqués de façon individuelle ou collective : pêche plaisance, activités nautiques (voile, kayak...), randonnée et autres sports de nature.

Le site est très fréquenté en période touristique.

Les vulnérabilités du site sont donc étroitement liées aux activités supportées.

Les enjeux et objectifs du site

Les objectifs de développement durable répondent aux objectifs généraux des Directives « Habitats, Faune, Flore » et « Oiseaux ». Au regard des enjeux de conservation des habitats, espèces d'intérêt communautaire et des enjeux socio-économiques, on peut distinguer 6 objectifs de développement durable pour ce site Natura 2000 :

- Maintenir ou rétablir dans un état de conservation favorable les habitats naturels terrestres d'intérêt communautaire
- Maintenir ou rétablir dans un état de conservation favorable les habitats naturels marins d'intérêt communautaire
- Maintenir ou rétablir dans un état de conservation favorable les espèces d'intérêt communautaire ainsi que leurs habitats fonctionnels
- Maintenir ou rétablir dans un état de conservation favorable les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire ainsi que leurs habitats fonctionnels
- Maintenir et favoriser des activités cohérentes avec les enjeux de préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire
- Animer, mettre en œuvre et évaluer le Document d'Objectifs

11.2 Analyse des incidences directes du PLUiH sur le site Natura 2000 « Trégor – Goëlo »

Ce site NATURA 2000 est exclusivement côtier, les impacts directs des aménagements sur ce dernier sont donc limités. En effet, l'espace Natura 2000 est pris en compte au sein de la Loi Littoral et des Espaces Remarquables du littoral, permettant de limiter et d'encadrer la constructibilité de ces espaces.

L'ensemble des zones à proximité du site sont zonées N, Nr, ou A, à l'exception de la plage du Palus à Plouha disposant d'un zonage Np3 spécifique. Le zonage A correspond à des petites surfaces en bord de falaise ou l'installation de bâtiment agricole ne paraît pas très pertinente.

Le zonage Nr autorise sous conditions les aménagements légers qui ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site et qui sont nécessaires à la gestion des espaces et des milieux, leur mise en valeur notamment économique et potentiellement leur ouverture au public.

Le zonage Np3 autorise sous conditions les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le zonage N est un peu plus souple et correspond, sur les espaces proches du site NATURA2000, aux secteurs urbanisés. Ce zonage n'autorise pas les nouvelles constructions, mais permet les extensions des constructions à destination d'habitation existantes.

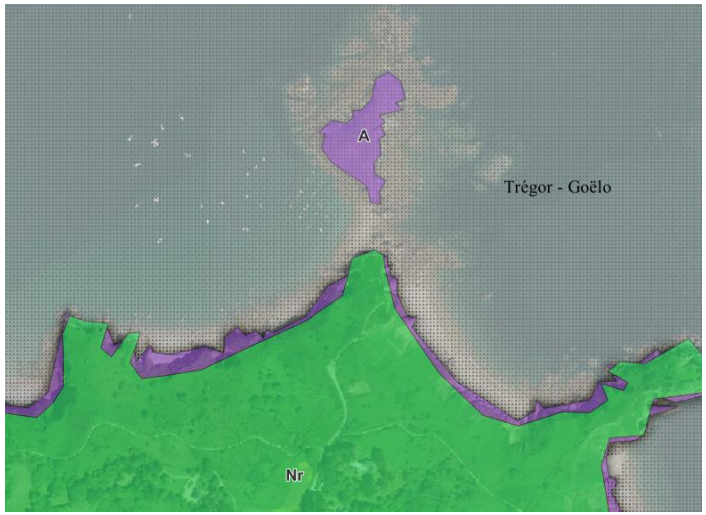


Figure 37. Zonage autour de Gwin Zegal à Plouha

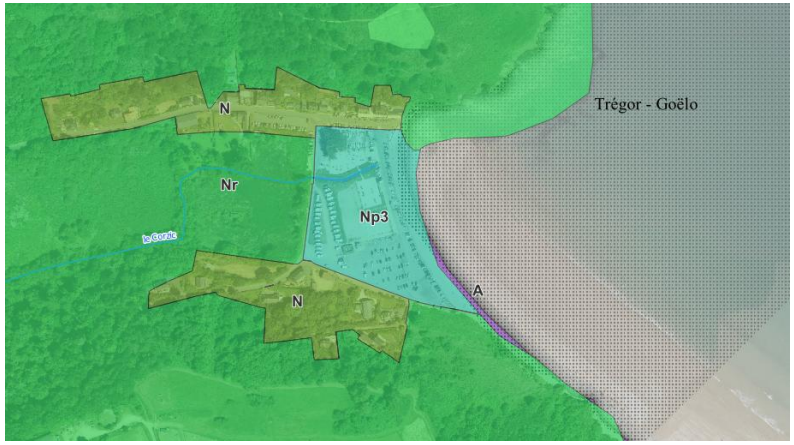


Figure 38. Zonage sur la plage de Palus à Plouha

Les zones de projets ont été analysées sur une zone tampon de 1 km autour de la zone NATURA 2000. Une unique zone AU se trouve dans ce périmètre, il s'agit d'une zone concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sous la dénomination du « Vieux Bréhec ». Il s'agit d'un projet de réhabilitation pour du logement. Son impact sur l'environnement a été considéré comme moyen. Le SCoT identifie la parcelle comme mobilisable au sens de la Loi Littoral. En effet, Bréhec est identifié comme village au sein du SCoT. Les villages, comme définis par le SCoT ont vocation à accueillir des opérations de densification au sein de la zone urbanisée. L'OAP du Vieux Bréhec répond à cette configuration prévue par le SCoT.

Figure 39. Localisation de l'OAP "Vieux Bréhec" sur la cc Plouha

Une partie des emplacements réservés se trouve dans la bande tampon de 1 km, déployée autour du site « Trégor – Goëlo ». Ils représentent une surface de près de 4,5 ha. Ces emplacements réservés concernent principalement des aménagements de parking.

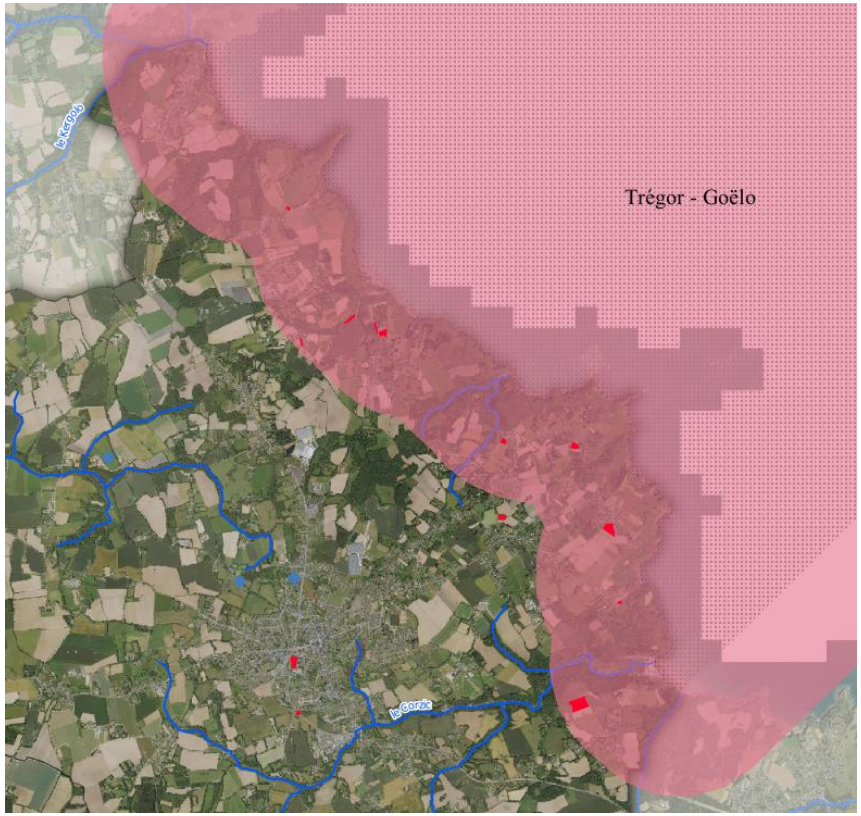


Figure 40. Localisation des ER sur Plouha

Il est important de noter quelques dispositions nécessaires pour éviter le dérangement des espèces lors des travaux des projets aux alentours des sites Natura 2000 afin de limiter les effets négatifs temporaires. Les opérations d'aménagement devront donc avoir lieu en dehors des périodes de reproduction. De plus, il serait également souhaitable que les projets prévoient des mesures d'accompagnement destinées à favoriser la présence des amphibiens, de chiroptères, de l'avifaune et de l'entomofaune au sein des aménagements (gites, nichoirs, tas de bois, etc.).

Le PLUi a très peu d'incidences sur le site Natura 2000 «Trégor-Goëlo». L'ensemble des enjeux est pris en compte pour limiter au maximum les impacts de l'urbanisation. Le plan de zonage et le règlement respectent les orientations du PADD et assurent leur mise en œuvre.

11.3 Évaluation des impacts indirects

La carte disponible en début de partie présente le territoire dans un contexte élargi, avec les sites Natura 2000 situés à proximité. Ces derniers sont listés dans le tableau ci-dessous, qui précise pour chacun d'entre eux la distance par rapport au territoire.

N° carte	Nom du site NATURA 2000	Distance du territoire
1	*Rivière Léguer, forêts de Beffou, Coat an Noaz et Coat An Hay*	***11,4 km***
2	*Trégor – Goëlo*	***0 km***
3	*Baie de Saint-Brieuc-Est*	***2,3 km***
4	*Forêt de Lorge, Landes de Lanfains, Cîme de Kerchouan*	***6,1 km***
5	*Têtes de bassin du Blavet et de l'Hyères*	***10,3 km***

Ces 5 sites peuvent être répartis en 2 grandes « catégories » d'enjeux :

- 1- Les sites littoraux et marins « Trégor – Goëlo » et « Baie de Saint-Brieuc-Est » avec des enjeux :
  - De protection de la qualité et de la spécificité de ces milieux, supports de nombreuses activités (pêche, ostréiculture…)
  - Ornithologiques (site d'hivernage et escale migratoire pour beaucoup d'oiseaux)
- 2- Les sites continentaux représentatifs des mosaïques de milieux que l'on rencontre dans l'arrière-pays breton (landes, forêts, milieux humides et aquatiques de tête de bassin pour le Léguer et le Blavet)

Les impacts indirects sont limités sur le site Natura 2000 par la protection des éléments de Trame Verte et Bleue qui modèrent les transferts de polluants vers la zone marine. Le cycle de l'eau est alors préservé, favorisant la préservation du site Natura 2000.

La localisation des sites Natura 2000 par rapport au territoire, ainsi que le croisement des enjeux de chaque site avec les mesures d'aménagement promues par le PLUi, permettent de conclure que :

Le PLUi n'induit pas d'impact direct ou indirect sur le réseau Natura 2000.

Le PLUi apporte des réponses adaptées aux enjeux Natura 2000, en complémentarité avec les autres politiques engagées par le territoire (en matière de climat air énergie notamment).

Au cas par cas, les projets d'ampleur comme les parcs éoliens ou la mise en place de plans de valorisation du bocage devront intégrer une analyse plus précise des impacts indirects sur les sites Natura 2000.

12. Compatibilité avec les documents supérieurs de rang supérieur

Sont listés ci-dessous, du plus récent au plus ancien (date d'approbation), les documents-cadres qui s'imposent au PLUiH selon un rapport de compatibilité.

Documents	Approbation
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne	Adopté le 3 mars par le comité de bassin Loire-Bretagne Programme de mesures arrêté le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin Entrée en vigueur le 4 avril 2022
Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne	Arrêté le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp	**Approuvé en comité syndical le 8 juillet 2021**
Le SRADDET Breton (Intégrateur des précédents SRCE et SRCAE)	Approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021 Modification n°1 adoptée les 14, 15 et 16 février 2024, rendue exécutoire par arrêté du préfet de région en date du 17 avril 2024.
Le Schéma régional des carrières	Approuvé par arrêté préfectoral du 30 janvier 2020
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Argoat-Trégor-Goëlo (ou SAGE ATG)	Approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2017 Arrêté préfectoral modificatif en date du 29/12/2023 : modification de la règle n°4 encadrant les projets conduisant à la destruction de zones humides
Le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc	Approbation par la préfecture des Côtes-d'Armor le 30 janvier 2014
Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) Trégor-Goëlo	Approuvé le 05/12/2007

De par son rôle intégrateur, le SCoT du Pays de Guingamp intègre déjà les documents-cadres qui lui sont antérieurs. De ce point de vue, le SCoT constitue le document de référence pour le futur PLUiH. Ainsi, ne sera étudié dans cette partie que le rapport de compatibilité du futur PLUiH avec :

- Les documents postérieurs au SCoT :
  - Le SDAGE Loire Bretagne,
  - PGRI 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne,
- Le SCoT du Pays de Guingamp,
- Les modifications de documents-cadres postérieures au SCoT :
  - Modification n°1 du SRADDET
  - Modification de la règle n°4 du SAGE ATG.

12.1 Le SDAGE 2022-2027 du bassin Loire Bretagne

Chapitres	Orientations	Prise en compte dans le PLUiH
Chapitre I : Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant	1A – Préservation et restauration du bassin versant	*Le PLUi intègre la préservation des continuités assurées par les cours d'eau (écologique, sédimentaire…) à travers différents outils :* - *La mise en place d'une marge de recul de minimum 10 mètres depuis les berges à observer pour toute nouvelle construction (5 mètres de plus que ce que demande le SCoT), à l'exception d'aménagement en lien avec la gestion hydraulique (moulins, aménagement de lutte contre les inondations…).* - *La protection des haies et talus (au titre de l'article L151-23 du CU) de manière exhaustive (soit la quasi-totaité des linéaires connus)* - *Le service « environnement » de LAC qui dispose d'un juste retour d'expérience permettant de sensibiliser et répondre au mieux aux demandes d'intervention sur les haies.* - *Le classement en EBC de 4 535 ha de boisements.* - *Les OAP sectorielles qui imposent une gestion de l'eau pensée dès le départ afin de limiter l'impact urbain sur l'environnement.* - *Le rejet dans le collecteur public d'eaux pluviales autorisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluvieux.* - *Règlement des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ul, Ugdv, Uy, 1AU, 1AUy, 1AUE, A et N qui impose la mise ne place prioritairement de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales quelle que soit la taille du projet.*
	1B – Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux	
	1C – Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques	
	1D – Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	
	1E – Limiter et encadrer la création de plans d'eau	
	1F – Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur	
	1G – Favoriser la prise de conscience	
	1H – Améliorer la connaissance	
	1I – Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	

Chapitres	Orientations	Prise en compte dans le PLUiH
Chapitre II : Réduire la pollution par les nitrates	2A – Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire 2B – Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux 2C – Développer l'incitation sur les territoires prioritaires 2D – Améliorer la connaissance	*Globalement, le risque de pollution par les nitrates sera atténué par la mise en œuvre du PLU puisqu'il prévoit plusieurs mesures d'atténuation, à savoir :* - *La préservation des linéaires bocagers et des zones humides inventoriés sur la commune notamment en raison de leurs fonctions en matière de limitation des ruissellements agricoles, de favorisation de l'infiltration, de régulation des écoulements et de limitation des problématiques d'érosion et de pollution diffuse.* - *La création de nouveaux linéaires de haies bocagères dans le cadre de projets d'aménagement (OAP sectorielles),* - *La gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement pensée « dès le départ » avec un rejet dans le collecteur public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.* - *La protection des cours d'eaux et des milieux aquatiques par la définition d'une bande inconstructible de 10 mètres, inscrite dans le règlement écrit.* *Par ailleurs, les derniers bilans des STEP du territoire font état de situations contrastées. Plusieurs installations disposent d'une large capacité excédentaire alors que certaines stations présentent des signes clairs de saturation ou de dysfonctionnement. D'autres montrent des volumes hydrauliques anormalement élevés. Face à ces constats, plusieurs stations doivent être placées sous vigilance renforcée, voire faire l'objet de diagnostics ou d'études de redimensionnement à court terme. A noter que l'intercommunalité a initié un programme de travaux conséquents afin de limiter l'intrusion des eaux parasites.* *Enfin, le règlement écrit précise que : « Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Chaque projet sera étudié par le service assainissement de la collectivité. Si nécessaire, une convention sera établie entre la collectivité et l'entreprise. «* *Plus spécifiquement dans le zonage Ue, les constructeurs ou aménageurs doivent mettre en place les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau lorsque la construction ou l'installation est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. .*

Chapitres	Orientations	Prise en compte dans le PLUiH
Chapitre III : Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique	3A – Poursuivre la réduction des rejets ponctuels de polluants organiques et phosphorés	*Se reporter aux éléments ci-dessus*
	3B - Prévenir les apports de phosphore diffus	
	3C - Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées	
	3D - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme	
	3E – Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes	
Chapitre IV : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	4A – Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques	*Comme vu précédemment, plusieurs outils ont été mobilisés afin de limiter les ruissellements issus des eaux pluviales et donc, indirectement, les transferts de pesticides vers les milieux aquatiques et humides. La préservation des éléments de Trame Verte et Bleue au sein du PLUi-H concourt à la maitrise et la réduction des pollutions par les pesticides, notamment des milieux récepteurs.*
	4B – Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques	
	4C – Développer la formation des professionnels	
	4E – Améliorer la connaissance	

Chapitres	Orientations	Prise en compte dans le PLUiH
Chapitre V : Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants	5A – Poursuivre l'acquisition des connaissances	*Se reporter aux éléments analysés au sein du chapitre II.*
	5B – Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives	
	5C – Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations	
Chapitre VI : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	6A – Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable	*Le territoire de LAC est concerné par 13 DUP Eau Potable, parmi lesquelles 10 appartiennent à Leff Armor pour l'alimentation en eau potable de son territoire.* *L'un d'entre eux est classé prioritaire en termes de reconquête de qualité d'eau pour le paramètre nitrates (périmètre de Saint-Jude). Par ailleurs, la qualité des eaux brutes est de plus en plus impactée par la présence de métabolites de pesticides sur la majorité des sites de production.* *La qualité de l'eau distribuée est bonne avec une attention à porter au chlorure de vinyle monomère.* *Le PLUi prend en compte les périmètres de protection de captage d'eaux en les intégrant au règlement graphique. Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres, s'appliquent en sus des règles du PLUi. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.*
	6B – Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages	
	6C – Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages	
	6D - Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages	
	6E – Réserver certaines ressources à l'eau potable	
	6F – Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	
	6G – Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants	

Chapitres	Orientations	Prise en compte dans le PLUiH
Chapitre VII : Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable	7A – Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	*Le PLU vise à limiter les prélèvements en eaux et à faciliter la recharge naturelle de la nappe à travers différents outils :* - *La gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement pensée « dès le départ » avec un rejet dans le collecteur public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.* *L'OAP thématique Trame Verte et Bleue encourage la gestion durable des eaux par la limitation de l'imperméabilisation pour préserver les fonctions écologiques des sols, l'utilisation de matériaux perméables, notamment pour les voies de circulation et les espaces de stationnement, et la mise en place d'aménagements adaptés (bassin de rétention, noues paysagères, jardins de pluie, …)*
	7B – Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux	
	7C – Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4	
	7D – Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hors période de basses eaux	
	7E – Gérer la crise	

Chapitres	Orientations	Prise en compte dans le PLUiH
Chapitre VIII : Préserver et restaurer les zones humides	8A – Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités 8B – Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités 8C – Préserver, gérer et restaurer les grands marais littoraux 8D – Favoriser la prise de conscience 8E – Améliorer la connaissance	*Concernant la préservation des zones humides, plusieurs outils ont été mobilisés :* - *Les zones humides ont été reportées au règlement graphique. Celles-ci sont issues d'une part de l'inventaire d'Execo mené en 2024 avec plusieurs campagnes de terrain sur les secteurs visés par un développement, et d'autre part du travail d'identification réalisé dans le cadre des SAGE de la baie de Saint-Brieuc et Argoat Tregor Goëlo.* - *Les zones humides doivent être préservées et protégées. Les SAGE en vigueur sur le territoire s'appliquent pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sol et aménagements en lien avec les zones humides. Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits.* - *Le PLUi met en place une marge de recul minimale de 10 mètres à partir des zones humides identifiées au règlement graphique.* - *Les zones humides sont concernées par les mesures compensatoires suivantes au titre de la séquence ERC (au titre de la disposition 8B ci-contre) :* *Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternatives avérées, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :* o *• équivalente sur le plan fonctionnel ;* o *• équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;* o *• dans le bassin versant de la masse d'eau.* *En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.*

Chapitres	Orientations	Prise en compte dans le PLUiH
Chapitre IX : Préserver la biodiversité aquatique	9A – Restaurer le fonctionnement des circuits de migration	*Comme vu précédemment, les différentes mesures mises en œuvre dans le PLU en faveur de la limitation des transferts de polluants vers les milieux aquatiques et humides, la préservation et la restauration de ces milieux ou encore la limitation des ruissellements par une gestion des eaux pluviales à la parcelle, sont favorables à la préservation de la biodiversité aquatique.*
	9B – Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats	
	9C – Mettre en valeur le patrimoine halieutique	
	9D – Contrôler les espèces envahissantes	
Chapitre XII : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	12A – Des SAGE partout où c'est « nécessaire »	*Le territoire communal est concerné par l'application de deux SAGE, à savoir les SAGE Argoat-Tregor-Goelo sur 80% du territoire, et le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc..* *Les prescriptions des deux SAGE sont intégrées par l'intermédiaire du SCoT du Pays de Guingamp, et l'analyse dudit SCoT ci-dessous, le PLU communal répond aux orientations du SAGE Vilaine.* *Par le biais de cette analyse, le PLU intercommunal répond aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne.*
	12B – Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau	
	12C – Renforcer la cohérence des politiques publiques	
	12D – Renforcer la cohérence des SAGE voisins	
	12E – Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	
	12F – Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux	

Chapitres	Orientations	Prise en compte dans le PLUiH
Chapitre XIV : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	14A – Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées	*La concertation engagée dans le cadre de la présente démarche de révision du PLUi de Leff Armor a permis d'informer et de sensibiliser la population aux enjeux en lien avec la ressource en eau. La réalisation de l'Etat Initial de l'Environnement est également un moyen d'améliorer l'accès à l'information sur ces thématiques.*
	14B – Favoriser la prise de conscience	
	14C – Améliorer l'accès à l'information sur l'eau	

12.2 Le PGRI 2022-2027 du bassin Loire Bretagne

Objectifs / dispositions	Traduction PLUiH
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	
Disposition 1-1 : Préservation des zones* inondables non urbanisées Disposition 1-2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion* des crues et de ralentissement des submersions marines Disposition 1-7 : Entretien des cours d'eau (Sdage 2022-2027 1I-5)	Afin de répondre à cet objectif, le PLUi-H met en place les outils suivants : - Un zonage « N » appliqué au sein des fonds de vallées (cours d'eau et milieux humides associés) du territoire, accompagné d'une bande d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre, permettant la préservation des berges, - Le maintien en « non constructible » (zones N et Ni, reculs depuis les cours d'eau…) des secteurs exposés à un risque de débordement des cours d'eau (et par là même l'utilisation des zones d'expansion de crues pour protéger les zones situées en aval), - La définition de règles au sein du règlement écrit selon les différents types de risques : zones inondables et submersibles, zones d'expansion des crues, zone Ni ou « zone inondable », permettant de conserver ces espaces et de limiter leur constructibilité, - L'application des principales traductions de la Loi Littoral sur la commune de Plouha (seule commune littorale de l'EPCI) à savoir la bande littorale des 100m, l'encadrement des constructions au sein des Espaces Proches du Rivage, la mise en place de coupure d'urbanisation… - L'analyse ci-avant du SDAGE permet de répondre à la disposition 1-7.

Objectifs / dispositions	Traduction PLUiH
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque* d'inondation*	Concernant l'information relative aux mesures de gestion du risque inondation, la révision du PLUi-H constitue un levier afin de sensibiliser les élus au risque d'inondation. En complément, les dispositions générales du règlement écrit permettent de sensibiliser le pétitionnaire aux différents risques, notamment inondations, en présence. Le PLUi-H prévoit des indicateurs sur la prise en compte des risques notamment : - Le nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles, - La superficie du territoire couverte par des Schémas de Gestion des Eaux Pluviales.
Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation*	
Disposition 2-12 : Recommandation sur la prise en compte de l'événement extrême* pour l'implantation de nouveaux établissements, installations sensibles	Le PLUi-H maintient en « non-constructible » des secteurs exposés à un risque de débordement des cours d'eau (zones N et Ni, reculs depuis les cours d'eau…), limitant l'implantation de nouvelles constructions ou le développement de constructions existantes. La délimitation des zones de développement a été réalisée en dehors des zones soumises à des risques.

Objectifs / dispositions	Traduction PLUiH
Disposition 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement* et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1)	Afin de réduire les ruissellements dans les réseaux d'eaux pluviales et la pollution de celles-ci, le PLUi-H met en place les mesures suivantes : - La protection des fonds de vallées par le biais du zonage « N », permettant de protéger les milieux les plus sensibles tout en les connectant, - La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue favorisant la limitation voire la réduction des ruissellements et des transferts de polluants à savoir : les zones humides, les boisements, les haies et talus, - La définition pour chaque zone d'une superficie du terrain traitée en « surfaces perméables » ET d'une superficie du terrain traitée en « espaces verts de pleine terre », - Un règlement, des zones U et AU notamment, qui souhaite favoriser une gestion à la parcelle des eaux de pluie (parts minimales d'espaces libres perméables et de pleine terre à la parcelle, promotion des techniques d'hydraulique douce), - Le traitement des espaces libres à la parcelle « selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins », de façon à renforcer la végétalisation de ces espaces, - La réalisation d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue permettant d'édicter des orientations sur les thématiques suivantes : préservation et gestion des zones humides, préservation des milieux aquatiques, préservation et intégration de la nature en milieu urbanisé.
Disposition 2-15 : Limiter les apports d'eaux de ruissellement* dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022-2027 3D-2)	

Objectifs / dispositions	Traduction PLUiH
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	
Disposition 3-1 : Priorités dans les mesures de réduction de vulnérabilité*	Afin de réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable, le PLUi-H met en place les mesures suivantes : - Le maintien en « non-constructible » des secteurs exposés à un risque de débordement des cours d'eau (zones N et Ni, reculs depuis les cours d'eau…), limitant l'implantation de nouvelles constructions ou le développement de constructions existantes. - La définition de règles au sein du règlement écrit selon les différents types de risques : zones inondables et submersibles, zones d'expansion des crues, zone Ni ou « zone inondable », permettant de conserver ces espaces et de limiter leur constructibilité, - La délimitation des zones de développement a été réalisée en dehors des zones soumises à des risques.
Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important	
Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	
	Le PLUi-H ne dispose pas des outils nécessaires pour répondre à cet objectif. Néanmoins, le projet ne vient aucunement contredire cet objectif.
Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	
Disposition 5-4 : Informations à l'initiative du maire dans les communes soumises à un risque majeur d'inondation	Concernant l'information relative aux mesures de gestion du risque inondation, la révision du PLUi-H constitue un levier afin de sensibiliser les élus au risque d'inondation. En complément, les dispositions générales du règlement écrit permettent de sensibiliser le pétitionnaire aux différents risques, notamment inondations, en présence.
Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	
	Le PLUi-H ne dispose pas des outils nécessaires pour répondre à cet objectif. Néanmoins, le projet ne vient aucunement contredire cet objectif.

12.3 SCoT du Pays de Guingamp

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants		
Préserver l'armature verte et bleue, support de services écosystémiques essentiels	*S'appuyer sur la trame verte et bleue du SCoT pour identifier, préserver et relier entre eux les espaces importants pour la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques*	La Trame Verte et Bleue du PLUi-H s'est appuyée sur la Trame Verte et Bleue du SCoT et permet de protéger les réservoirs et les continuités écologiques suivants : - La mise en place d'un zonage « N » appliqué au sein des fonds de vallées (cours d'eau et milieux humides associés), - La protection de 5 458 hectares de zones humides, - L'identification de 321 km de cours d'eau du territoire, accompagné d'une bande d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre (5 m de plus que ce que demande le SCoT), permettant la préservation des berges, - La protection de 4 535 ha de boisements classés en EBC, - La protection de plus de 3300 km de haies et talus repérés et protégés au règlement, - L'application des principales traductions de la Loi Littoral sur la commune de Plouha (seule commune littorale de l'EPCI) à savoir la bande littorale des 100m, l'encadrement des constructions au sein des Espaces Proches du Rivage, la mise en place de coupure d'urbanisation, favorisant la protection de la sous-trame littorale. Ces protections garantissent la fonctionnalité écologique des réservoirs et des continuités écologiques par sous-trame. Le travail d'identification et de protection réalisé dans le cadre du PLUi-H a permis de sensibiliser les élus. En complément, l'intégralité des secteurs visés par un développement ont fait l'objet d'un inventaire « zones humides » dédié, conforme aux attentes des SAGE. Ainsi, 127,2 ha ont été investigués aboutissant à la l'identification de 9,33 ha de zones humides. Le PLUi-H a participé à l'augmentation des connaissances relatives à la Trame Verte et Bleue.
	Poursuivre l'augmentation des connaissances	
	Prescriptions spécifiques aux différentes sous-trames	
	Préserver la fonctionnalité écologique par la protection des réservoirs et des continuités écologiques	

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants		
Préservation des ressources naturelles	*La ressource en eau*	Concernant la ressource en eau, la protection de l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue participe à la préservation du petit cycle de l'eau sur le territoire. Concernant l'eau potable, l'analyse a permis de mettre en avant les éléments suivants : - Le redimensionnement du projet démographique constitue un point positif pour maitriser la demande en eau potable, - Les données observées sur les 10 dernières années (à l'échelle de l'unité de gestion du Leff) font état d'un niveau de prélèvement relativement stable pour l'AEP, - L'augmentation potentielle à 10 ans de la consommation d'eau potable, en lien avec le développement démographique, reste relatif. - L'interconnexion départementale, et les investissements consentis localement (via le schéma directeur AEP) pour sécuriser la ressource (stockage, limitation des fuites…) constituent des atouts pour faire face à des crises. Concernant l'assainissement collectif, les capacités épuratoires projetées sont globalement satisfaisantes au regard du développement prévu. Les systèmes en place connaissent depuis longtemps des problèmes de charge hydraulique, néanmoins la collectivité réalise des travaux afin de réduire ces problématiques. Des travaux sont également entrepris par le SPANC pour améliorer le taux de conformité des installations ANC. Concernant la gestion des eaux pluviales, le PLUi-H se saisit des outils suivants : - La définition pour chaque zone d'une superficie du terrain traitée en « surfaces perméables » ET d'une superficie du terrain traitée en « espaces verts de pleine terre », - Un règlement, des zones U et AU notamment, qui souhaite favoriser une gestion à la parcelle des eaux de pluie (parts minimales d'espaces libres perméables et de pleine terre à la parcelle, promotion des techniques d'hydraulique douce), - Le traitement des espaces libres à la parcelle « selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins », de façon à renforcer la végétalisation de ces espaces.

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants		
Préservation des ressources naturelles	*Les ressources minérales*	Leff Armor Communauté dispose de trois carrières sur son territoire. Un zonage « N » a été appliqué. Au sein du zonage « N », sont autorisés sous conditions « Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité de carrière » comme stipulé au règlement écrit. Elles font l'objet d'une prescription surfacique en tant que « Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ».
	Les déchets et le réemploi des matières premières	L'Etat Initial de l'Environnement explicite le fonctionnement lié aux déchets au sein de la Communauté de communes.

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants		
Préservation des ressources naturelles	*Le sol, une ressource non renouvelable à protéger*	Afin de protéger les sols, le zonage du PLUi-H applique notamment un zonage « A » sur les terres agricoles, garantissant leur préservation et leur développement. La consommation foncière projetée au sein du PLUi-H est cohérente avec les objectifs du PADD, eux-mêmes compatibles avec le cadre fixé par le SCoT et le SRADDET. La consommation foncière et l'impact induit s'en trouvent significativement diminués par rapport à ce que permet le PLUi actuel. En effet, afin de protéger les sols, le développement se fait de manière prioritaire à l'intérieur des zones urbaines afin de limiter l'impact du développement sur les zones agricoles et naturelles. L'évaluation des OAP permet de préciser les impacts attendus et réponses apportées dans le cadre des opérations futures.
Miser sur le développement des énergies renouvelables locales	*La filière bois*	Afin de développer les énergies renouvelables locales, le règlement écrit autorise dans presque toutes les zones les dispositifs de production d'énergies renouvelables (sous condition d'une bonne intégration paysagère et de ne pas porter atteinte aux activités en place) ; mais c'est le Schéma directeur des Énergies (issu du PCAET) qui s'affirme comme le document stratégique et opérationnel devant accélérer et cadrer la production locale d'ENR. L'évaluation environnementale recommande de valoriser le guide de préconisations relatif aux implantations d'ENR notamment vis-à-vis des paysages et du patrimoine.
	L'énergie éolienne	
	L'énergie photovoltaïque	
	Le solaire thermique	
	L'énergie hydraulique et marine	
	La méthanisation	

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants		
Préserver et façonner le paysage, écrin de la vie quotidienne des habitants et gage d'attractivité du territoire	*Maîtriser l'urbanisation aux abords des vallées*	Afin de maitriser l'urbanisation aux abords des vallées, le zonage « N » couvre l'ensemble des fonds de vallées du territoire. Les cours d'eau sont identifiés (321 km), avec un recul minimal de 10 m depuis les berges à observer pour toute construction nouvelle (5 m de plus que ce que demande le SCoT), sauf cas particuliers (moulins, aménagements hydrauliques de lutte contre les inondations…).
	Valoriser les vues emblématiques	Le PLUi-H permet la protection des vues marquantes du territoire, notamment via la traduction de la loi littoral (coupures d'urbanisation, EPR…), mais pas que. Les choix faits en matière de développement et de zonage permettent aussi de limiter l'extension des bourgs, de préserver les coupures agricoles et naturelles entre chaque entité bâtie, de limiter l'extension linéaire le long des axes de communication, avec un impact déjà notable sur plusieurs entrées de bourg. Rappelons également ici que la frange littorale est protégée via des dispositifs autres (sites classé et inscrit).
	Préserver les panoramas	
	Aménager de manière adaptée les abords du patrimoine remarquable	
	Préserver le bocage	Comme indiqué précédemment, la protection de la Trame Verte (boisements, haies, talus…), participe à agrémenter / structurer le paysage. En complément, notons que 39 arbres remarquables ont été identifiés par les acteurs locaux pour leur valeur paysagère ou patrimoniale (c'est déjà le cas dans le PLUi en vigueur).
	Préserver les boisements	
	Préserver les chemins creux	

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants		
Préserver et façonner le paysage, écrin de la vie quotidienne des habitants et gage d'attractivité du territoire	*Mettre un frein à la dispersion des zones d'activités économiques*	Le développement de l'urbanisation s'est réalisé prioritairement en densification. Les extensions urbaines ont été limitées pour réduire l'impact du développement urbain sur le « grand paysage ». En complément, concernant le logement, le choix de densification s'accompagne de dispositions visant à valoriser le patrimoine bâti existant pour la production de logement, mais aussi à mieux intégrer les futures opérations dans leur environnement proche et avec des objectifs de densité rehaussés.
	Favoriser les projets urbains cohérents et les opérations d'ensemble	
	Limiter les éléments de pollution visuelle	
	Maintenir des « espaces de respiration » entre les secteurs urbanisés	Afin de maintenir des espaces de respiration au sein des secteurs urbanisés, le PLUi-H permet la protection « d'espaces verts protégés » au titre de l'article L151-23 du CU (déjà dans le PLUi en vigueur). Au total une centaine de secteurs pour environ 30 ha. Ils correspondent à des « espaces verts » au sein des espaces urbanisés, recouvrant un enjeu naturel et/ou paysager. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Tout aménagement doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration. En complément, pour la commune de Plouha, des coupures d'urbanisation ont été appliquées afin de répondre aux dispositions de la Loi Littoral.

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants		
Mettre en valeur le patrimoine, héritage de l'histoire du territoire et des modes de vie d'antan	*Identifier et préserver le patrimoine bâti* *Préserver les éléments caractéristiques des anciens logis tout en permettant leur modernisation*	Le PLUi-H permet de mettre en valeur le patrimoine du territoire par : - L'identification de 652 éléments de patrimoine reportés au règlement graphique et protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, - La protection de 871m de murs. Ce dispositif est utilisé de manière ponctuelle et aurait pu être étendu à d'autres linéaires, - L'identification de 1 026 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, offrant la possibilité d'une valorisation sur le long terme d'un patrimoine bâti jugé d'intérêt.
Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques et aux nuisances	*Risque inondation, submersion marine et érosion*	Afin de répondre à cet objectif, le PLUi-H met en place les outils suivants : - Un zonage « N » appliqué au sein des fonds de vallées (cours d'eau et milieux humides associés) du territoire, accompagné d'une bande d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre, permettant la préservation des berges, - Le maintien en « non constructible » (zones N et Ni, reculs depuis les cours d'eau…) des secteurs exposés à un risque de débordement des cours d'eau (et par là même l'utilisation des zones d'expansion de crues pour protéger les zones situées en aval), - La définition de règles au sein du règlement écrit selon les différents types de risques : zones inondables et submersibles, zones d'expansion des crues, zone Ni ou « zone inondable », permettant de conserver ces espaces et de limiter leur constructibilité, - L'application des principales traductions de la Loi Littoral sur la commune de Plouha (seule commune littorale de l'EPCI) à savoir la bande littorale des 100m, l'encadrement des constructions au sein des Espaces Proches du Rivage, la mise en place de coupure d'urbanisation… - La délimitation des zones de développement a été réalisée en dehors des zones soumises à des risques.

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants		
Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques et aux nuisances	*Risque technologique*	Afin de répondre à l'enjeu des risques technologiques, le PLUi-H traite au sien du règlement écrit des éléments suivants : - Renvoi aux servitudes et réglementations associées pour le transport de matière dangereuse, - Rappel de l'article L.125-6 du CU concernant les sites et sols pollués, - Renvoi au plan de servitude concernant le rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension
	Risque mouvement de terrain	Concernant le risque retrait gonflement des argiles, le règlement écrit rappelle les communes concernées par un aléa moyen. Pourrait être ajoutée la règle suivante : *« Il est recommandé au demandeur de s'assurer de la présence ou non d'un risque en effectuant une demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUb). En cas de présence d'un risque avéré, il est recommandé au demandeur de réaliser une étude géotechnique pour mesurer la faisabilité du projet et adapter le projet à la nature du terrain. ».* L'enjeu est notable du fait que le changement climatique concourt à accentuer ce type de phénomène (par des sécheresses plus longues et plus fortes), Concernant le risque lié aux cavités, est fait un renvoi au Plan de Prévention des Risques des risques miniers (PPRM), qui agit comme une servitude s'imposant au PLUi. Ce PPRM est récent (approbation en 2021) et concerne les communes de Plélo, Châtealudren-Plouagat et Plouvara. Sur le reste du territoire, est fait mention d'une base de données « cavités », à titre d'information car aucune règle ou recommandation n'est prévue à ce sujet. Le risque d'effondrements, éboulements et affaissements est également stipulé.
	Nuisances	Le règlement du PLUi-H réalise un renvoi au plan de servitudes concernant les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre.
	Le risque lié au RADON	Le risque radon est également évoqué au sein du règlement écrit avec des recommandations en matière d'étanchéité des sous-sols, d'aération des vides sanitaires, d'aération des pièces à vivre…).

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers économiques, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés		
Un développement en accord avec la capacité d'accueil du territoire		L'analyse de la capacité d'accueil du territoire a été réalisée au sein de l'évaluation environnementale.
Lieux et modes d'urbanisation	*Priorité à la production au sein des espaces déjà bâtis*	L'analyse de la consommation foncière permet de mettre en évidence que le développement urbain projeté au sein du PLUi-H est réalisé prioritairement à l'intérieur des zones urbaines, afin de limiter l'impact du développement sur les zones agricoles et naturelles.
	Encadrer le développement dans l'espace littoral	Le PLUi-H répond à ces objectifs puisqu'il applique les principales traductions de la Loi Littoral sur la commune de Plouha (seule commune littorale de l'EPCI) à savoir la bande littorale des 100m, l'encadrement des constructions au sein des Espaces Proches du Rivage, la mise en place de coupure d'urbanisation…
	Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales	
	Encadrer l'urbanisation dans les espaces proches du rivage	
	Préserver le front de mer : les coupures d'urbanisation	
	Préserver les espaces remarquables du littoral	

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers économiques, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés		
S'appuyer sur l'armature territoriale pour un maillage cohérent des équipements, services et infrastructures	*Optimiser le niveau d'équipement dans le Pays de Guingamp* *Dynamiser les centralités par une implantation des commerces au plus près des habitants* *Document d'aménagement artisanal et commerce (DAAC)*	Afin de répondre à cet objectif, le PLUi-H met en place : - La définition du zonage et des zones « Ue », « Ul » et « Uy » permettent d'encadrer le développement des différentes activités relatives aux équipements et à l'économie. - La protection de linéaires commerciaux (2 578 m répartis sur 17 bourgs) pour animer et garder une forme de continuité des RDC commerciaux, nécessaire à la valorisation et à l'attractivité de certains bourgs. Ce dispositif a été adapté par rapport au PLUi en vigueur. Le linéaire proposé est plus important (+ 1092 m), mais ajoute une distinction entre linéaire « strict » et linéaire « souple » pour être plus adaptable sur le temps du PLUi, - La délimitation d'un sous-secteur UAc (en compatibilité avec ce que demande le SCoT) a été créé afin de délimiter les secteurs préférentiels pour l'implantation des commerces de moins de 300 m². L'idée est ici de limiter l'implantation de petits commerces en périphérie (en « drive ») faisant concurrence à ceux des centres-bourgs - Les zones de développement économique ont été dimensionnées à la fois pour répondre aux objectifs de sobriété foncière, mais aussi pour répondre à l'enjeu d'équilibre entre développement résidentiel et développement économique

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers économiques, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés		
Répondre aux besoins des habitants par une production de logements participant au dynamisme des centralités et aux étapes d'un parcours résidentiel	*Une production de logements adaptée aux besoins du territoire*	Au sein du PLUi-H, la trajectoire démographique a été revue à la baisse au regard des dynamiques récentes (+0,3 % par an contre +0,9% dans le PLUi en vigueur). Le besoin en logements s'en trouve réduit mécaniquement. Les autres hypothèses de calcul permettant d'évaluer le « point mort » (vacance, taille des ménages…) ont également été ajustées. Le tout abouti à un besoin estimé à 1 356 logements à produire d'ici 2035. Ainsi, le nombre de logements à produire a été adapté aux besoins du territoire.
	Rééquilibrer les productions	
	Développer un territoire de proximité et dynamiser les centralités	Le développement de l'urbanisation s'est réalisé prioritairement en densification afin de limiter l'impact du développement sur les zones agricoles et naturelles. Les OAP en densification affichent des objectifs de logements ambitieux, en cohérence avec l'enjeu d'optimisation foncière et l'objectif d'accueil préférentiel du développement résidentiel à l'intérieur des bourgs.
	Optimiser les extensions urbaines	
	Assurer la mixité sociale	
	Diversifier l'habitat et favoriser la mixité urbaine	
	Accueillir des gens du voyage	

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers économiques, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés		
Répondre aux besoins des habitants par une production de logements participant au dynamisme des centralités et aux étapes d'un parcours résidentiel	*Proposer un développement de l'habitat respectueux de l'environnement et préserver le cadre de vie*	Afin de proposer un développement de l'habitat respectueux de l'environnement et préservant le cadre de vie, le PLUi-H met en place les outils suivants : - La protection des éléments existants de Trame Verte et Bleue, participant à la qualité du cadre de vie, - Une attention portée dans les OAP à une bonne intégration des nouveaux projets par l'aménagement d'une transition avec les espaces agricoles et naturels dans le cas d'un projet en extension et par la recherche d'une bonne « couture à l'existant » dans le cas de projet en densification, - La protection « d'espaces verts protégés » au titre de l'article L151-23 du CU (déjà dans le PLUi en vigueur). Au total une centaine de secteurs pour environ 30 ha. Ils correspondent à des « espaces verts » au sein des espaces urbanisés, recouvrant un enjeu naturel et/ou paysager, - La définition pour chaque zone d'une superficie du terrain traitée en « surfaces perméables » ET d'une superficie du terrain traitée en « espaces verts de pleine terre, - Un traitement des clôtures préférentiellement végétal, possiblement sans grillage, avec une diversité d'essences adaptées au contexte local, - La plantation d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 200 m² d'espaces libres pour toutes les zones U.

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers économiques, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés		
Développer la complémentarité des différents modes de transports actifs et collectifs	*Renforcer le rôle de carrefour ferroviaire et routier*	Afin de développer la complémentarité des différents modes de transports actifs et collectifs, le PLUi-H met en œuvre : - Une majorité de la production de logement est prévues dans les enveloppes bâties existantes, - Les zones UA sont prévues pour accepter une mixité fonctionnelle favorable à la proximité entre logements, commerces, services, et équipements, - La protection de linéaires commerciaux pour conserver au maximum les rez-de-chaussée commerciaux en des lieux jugés stratégiques, - Les zones de développement économique ont été dimensionnées à la fois pour répondre aux objectifs de sobriété foncière et répondre à l'enjeu d'équilibre entre développement résidentiel et développement économique. L'ensemble de ces mesures encourage le rapprochement des lieux afin de limiter les besoins en déplacement. En complément, afin de favoriser les modes actifs, le PLUi-H permet de : - Protéger 234 km de chemin au titre de l'article L.151-38 du CU afin de pérenniser les chemins ruraux pouvant constituer des itinéraires bis et/ou des supports utiles au développement des modes actifs - Mettre en place plusieurs emplacements réservés afin d'aménager des itinéraires piétons ou vélo. Deux autres emplacements réservés sont prévus pour l'aménagement ou l'extension d'aires de covoiturage.
	Préserver et renforcer la desserte par le rail	
	Favoriser le développement d'usages partagés de l'automobile	
	Optimiser l'offre de transport en commun	
	Proposer un aménagement, notamment du stationnement, favorisant les modes actifs	
	Développer l'offre d'itinéraires pour les modes actifs	
	Préserver la qualité du réseau routier	

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers économiques, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés		
Appuyer la stratégie économique en priorité sur les ressources du territoire	*Préserver la fonctionnalité des activités agricoles*	Afin de préserver la fonctionnalité des activités agricoles, le PLUi-H met en place un zonage « A » adapté au contexte local. Ce zonage et le règlement écrit associé visent à limiter strictement le mitage du territoire et ses effets sur l'activité agricole. De plus, le PLUi-H permet la diversification de l'activité agricole. En effet, le règlement écrit en zone A ouvre aux « constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale ».
	Soutenir le développement des activités littorales et maritimes	Le PLUi-H prend en compte les dispositions de la Loi Littoral, encadrant le développement des activités littorales et maritimes. En complément, ce zonage vise à préserver le littoral sur la commune de Plouha, attrait touristique de l'intercommunalité. Par le biais de zonages adaptés et de STECAL, les activités touristiques en place peuvent perdurer. La préservation des paysages, des éléments de Trame Verte et Bleue mais aussi des chemins de randonnée favorisent la mise en valeur touristique du territoire.
	Préserver, mettre en valeur et renforcer l'accessibilité des atouts touristique du Pays	
	Favoriser l'intégration des activités compatibles avec l'habitat dans les centralités	La délimitation des sous-secteurs au sein du règlement graphique veille à prendre en compte l'ensemble des activités et favoriser des implantations compatibles avec les différents usages.
	Promouvoir une offre foncière attractive	Le PLUi-H veille à diversifier les typologies de logements dans les futures zones de développement, encouragent une offre foncière la plus accessible possible pour tous.
	Soutenir le développement de l'accès au très haut débit	Le PLUi-H ne contredit pas cet objectif.

Orientations	Objectifs DOO	Traduction PLUiH
Analyse croisée : comptes fonciers		
	Contenir les extensions urbaines	Le PLUi-H a veillé à contenir les extensions urbaines et à adapter la consommation foncière aux enjeux propres du territoire. En effet : - La consommation foncière projetée est cohérente avec les objectifs du PADD, eux-mêmes compatibles avec le cadre fixé par le SCoT et le SRADDET, - La consommation foncière, et l'impact induit, s'en trouvent significativement diminués en comparaison à ce que permet le PLUi actuel (environ 30 ha d'économisés), - Une réduction afin de recalibrer plus justement le projet de territoire au regard des tendances récentes, tout en conservant des ambitions en matière de développement économiques par ex - Le développement prioritaire s'est réalisé à l'intérieur des zones urbaines et doit limiter l'impact du développement sur les zones agricoles et naturelles (en limitant leur fragmentation).
	Adapter la consommation foncière aux enjeux propres des différentes collectivités	

13. Les indicateurs de suivi

13.1 Le suivi des mesures

Datant de 2021, le PLUiH en vigueur n'a pas fait l'objet d'un bilan (comme le prévoit le code de l'urbanisme au bout de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLUiH, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences et la mise en œuvre de dispositions pour y répondre.

Des indicateurs ont donc été (re)définis en fonction des enjeux du territoire. Ceci pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLUiH sur le court à moyen terme.

Le parti pris méthodologique a été de s'appuyer sur une sélection d'indicateurs figurant dans l'outil de suivi du SCoT, dans une recherche de cohérence et de mutualisation.

Le choix des indicateurs s'est opéré en 2 temps :

- La transmission à la collectivité par le bureau d'études en charge de l'Évaluation Environnementale d'une liste d'indicateurs jugés cohérents avec les enjeux et les impacts potentiels du PLUiH
- Une sélection et des amendements par la collectivité en fonction de sa disponibilité de l'indicateur, des moyens alloués au suivi…

Sont présentés pages suivantes les tableaux d'indicateurs par thèmes. Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?)…

Il est important de noter :

- Que le tableau d'indicateurs pages suivantes doit servir au suivi et au bilan du PLUiH dans son ensemble. Il ne se limite donc pas au suivi des impacts et enjeux environnementaux
- Qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif. Ces indicateurs ciblent avant tout les potentiels impacts du document d'urbanisme sur les enjeux identifiés ; ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité,

Biodiversité

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaires
Évolution de l'occupation naturelle du territoire	Superficie d'espaces naturels reconnus	Suivi de l'importance des espaces protégés ou inventoriés à enjeux	Ha	DREAL	3 ans	Sélection à opérer (Natura, ZNIEFF, APPB…)
	Superficie boisée	Rend compte de l'évolution du MOS, au détriment ou au profit des milieux naturels constitutifs de la TVB locale. À mettre en parallèle avec : - Les dynamiques de consommation foncière liées au développement urbain tel qu'il est prévu par le SCoT - Les dynamiques agricoles sur la frange côtière (boisements résiduels) et dans l'arrière-pays (recul des prairies)	Ha	IGN	6 ans	
	Superficie de zones humides ou couverte par la sous-trame humide			SAGE(s)		
	Superficie de prairies.			RPG		
Efforts de restauration	Linéaires de bocage plantés	Suivre les actions de la collectivité et des partenaires	m	Interne	1 an	A sélectionner selon actions menées en interne
	Linéaires de cours d'eau / berges restaurés		m	Interne	1 an	
	Surfaces de ZH restaurées		m²	Interne	1 an	
	Surfaces de landes restaurées		m²	Interne	1 an	

Ressource en eau

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaire
Évolution de la capacité épuratoire du territoire	Nombre ou proportion de STEP jugées conformes	Vise à suivre : - les investissements faits par la collectivité pour améliorer la situation, - la corrélation entre développement et capacité des infrastructures en place	Nb	Interne	3 ans	
	Capacité épuratoire nominale globale (sommes des STEP) en équivalents habitants		Nb eq/hab		3 ans	Nécessite aussi une lecture spatialisée pour évaluer la bonne adéquation entre développement et capacité d'accueil des territoires concernés
	Capacité épuratoire restante (somme des STEP) en équivalents habitants				3 ans	Utiliser la tableur Excel monté en interne pour le SDAEU

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaire
Évolution des prélèvements	Nombre de captages sur le territoire	Rend compte de la pression qualitative (fermeture de captage pour pollution) ou quantitative (nécessité de nouveaux captages) sur la ressource	Nb	Interne		Voir pour préciser le prélèvement total autorisé par les arrêtés ou DUP associés ?
	Rendement moyen des réseaux AEP	Permet d'analyser l'efficacité des réseaux d'adduction en eau sur le territoire ainsi que le potentiel d'économie en eau potable	%	Interne	1 an	

Nota bene : ces indicateurs sont à mutualiser ou à croiser avec ceux suivis dans le tableau de bord du SAGE ATG, notamment sur la question de la qualité des eaux surfaciques, souterraines, littorales... sur les plans écologique, physico-chimique...

Ils peuvent être générés à des échelles jugées plus pertinentes que l'EPCI (unité de gestion par ex.).

Climat – Air – Énergies

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaire
Actions menées sur le patrimoine bâti existant et pour la maitrise des dépenses énergétiques.	Nombre de logements rénovés	Suivi de l'action 10 du POA	Nb	Interne, rapport annuel France rénov.	3 ans	
	Nombre de logements avec une étiquette énergétique E, F ou G			Observatoire de l'environnement en Bretagne		
	Nombre de bâtiments publics ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique	Met en exergue le rôle d'exemple et le rôle moteur que peuvent avoir les collectivités.	Nb	EPCI / communes	3 ans	

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaire
Énergies renouvelables	Énergie éolienne : nombre de mats ou puissance installée	Vise à suivre le développement effectif d'énergies renouvelables locales et le rôle moteur des acteurs publics en la matière.	Nb ou MW	Terristory	3 ans	A mutualiser avec le suivi du PCAET et du SDE
	Nombre / puissance des chaudières bois collectives et quantité de bois bocage consommée		Nb ou MW	Terristory	3 ans	
	Puissance installée de panneaux solaires photovoltaïques sur le territoire		MW	Terristory	3 ans	
	Production liée à la méthanisation et/ou nombre d'installations		Nb ou MW	Terristory	3 ans	

Paysage / Patrimoine

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaire
Préserver les paysages	Nombre de demandes pour arrachage ou intervention sur une haie protégée au titre de l'art. L151-23 du CU	Indicateurs à mettre en parallèle avec la thématique « biodiversité » ci-dessus.	Ha et Nb	EPCI	3 an	À différentier / décliner entre les différents types de patrimoines
	Nombre de demandes pour arrachage ou intervention sur un EBC		Nb			
Préserver le patrimoine bâti	Nombre de ville ou villages labellisés pour leur valeur patrimoniale	Indicateurs à mettre en parallèle avec les objectifs d'attractivité touristique et résidentielle.	Nb	PETR	6 ans	4 labels : Patrimoine rural, Petite cité de caractère, villes historiques de Bretagne, villes et pays d'art et d'histoire
	Nombre de demandes pour intervention sur un élément de patrimoine identifié au titre de l'art. L151-19 du CU		Nb	EPCI	3 an	

Nota bene : Le développement des ENR (tableau page précédente) est aussi à croiser avec leur impact sur le paysage.

Risques et nuisances

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaire
Prise en compte des risques naturels et technologiques	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles		Nb	Géorisques	6 ans	
	Superficie du territoire couverte par des Schémas de Gestion des Eaux Pluviales	Permet de suivre l'évolution des outils mise en œuvre sur le territoire pour lutter contre les risques	Ha	EPCI / communes	6 ans	

Commerces

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaire
Vitalité commerciale	Nombre de commerces dans les centralités / bourgs		%	CCI et chambres des métiers		
	Nombre de commerces couverts par un « linéaire commercial» dans le PLUi	Mesurer l'efficacité ou le bon dimensionnement de l'outil	Nb	Sur la base des données SIG issues des zonages PLU(i)		
	Nombre de commerces vacants dans les centres-villes		Nb	Communes /Chambres des métiers		

Population / habitat

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaires
Scénario démographique	Évolution de la population	Permet d'identifier l'attractivité du territoire Permet de confronter les scénarios démographiques du PLUi et la réalité	%	INSEE	5 ans	Information qui peut être spatialisée par niveaux de pôles
	Indice de jeunesse	Vise à évaluer les effets potentiellement positifs du PLUi sur le vieillissement	%	INSEE	5 ans	
	Taille des ménages	Visent à confronter projections et réalité pour ajustement du projet au besoin	Nb	INSEE	5 ans	
Production / diversité de logements	Nombre de logements construits sur le territoire		Nb	EPCI	3 ans	A décliner par niveau de pôle A distinguer entre intérieur et extérieur de l'enveloppe urbaine actuelle
	Nombre de logements produits par typologie (individuel, intermédiaire, groupé ou collectif)		Nb	INSEE	5 ans	
	Taux de vacance		%	INSEE	5 ans	
	Taux ou nombre de logements sociaux produits		% et/ou nb	Interne ou INSEE	3 ans	
	Nombre de logements produit par changement de destination		Nb	Interne	3 ans	

Mobilités

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaires
TC	Fréquentation de la gare de Châtelaudren-Plouagat	Rend compte de l'adaptation / efficacité de l'offre	Nb / an	SNCF / région	1 an	
	Fréquentation des bus régionaux		Nb / an	Région		
	Fréquentation du service Allo'TAD		Nb / an	Interne		
	Nombre d'arrêts de bus sur le territoire		Nb	Région		
Autres modes alternatifs	Part des déplacements « domicile – travail » effectuée en voiture		%	INSEE	5 ans	Indicateur général devant baisser / possibilité de décliner les autres parts modales pour une analyse plus fine
	Nombre d'aires de covoiturage					

Agriculture

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaire
Préservation des espaces et de la fonctionnalité agricole	Surfaces valorisées par l'agriculture	Suivre les enjeux de maintien et de diversification de l'activité	Ha	RPG / RGA	6 ans	Possibilité de décliner par type de surface (prairies, maraichage…)
	Nombre d'exploitations agricoles		Nb	RGA / CA	6 ans	
Artificialisation	Surfaces de bâtiments agricoles construits (stockage, serres…)	Commencer à constituer une base sur l'artificialisation des espaces agricoles	ha	Interne	3 ans	

Tourisme

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaire
Évolution de la capacité d'accueil et fréquentation touristique	La capacité d'hébergement touristique (nombre de couchages)	Indicateur de bonne santé du secteur touristique visant aussi à évaluer la bonne adéquation entre offre et demande	Nb	Offices de tourisme		Nécessiterait d'être spatialisés pour évaluer le rééquilibrage voulu entre littoral et arrière-pays
	Nombre de nuitées sur le territoire		Nb	Offices de tourisme		
	Fréquentation de l'office de tourisme et provenance des visiteurs	Bon indicateur quant à l'attractivité et la répartition de la fréquentation touristique du territoire (entre littoral et arrière-pays par ex.)	Nb	Offices de tourisme		
	Fréquentation des sites d'exception	Indicateurs économiques, mais aussi environnementaux permettant le cas échéant d'identifier la capacité d'accueil maximale de certains sites naturels ou patrimoniaux au regard de leur sensibilité, et de prévoir des aménagements associés.	Nb visites / an	Interne / offices de tourisme		

Consommation d'espace

Indicateur général	Déclinaison de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaire
Limitation de la consommation d'espace	Consommation foncière globale	Jauger le respect des objectifs et trajectoires fléchés initialement dans le PADD	Ha	Interne	3 ans	
	Consommation foncière à vocation résidentielle				3 ans	
	Consommation foncière à vocation économique				3 ans	
	Part de logements réalisés en renouvellement / extension		%		3 ans	

14. Conclusion générale

L'analyse du PLUi ne fait pas ressortir d'impact négatif fort ou de nature à requestionner le projet dans son ensemble.

Tout d'abord, notons que le processus d'évaluation environnementale a tenu toute sa place, permettant la formulation de points de vigilance et l'intégration d'amendements de façon régulière.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont pu être mis à jour en profitant de nombreuses études réalisées par le territoire (ou en cours) depuis l'approbation du PLUi en vigueur.

Il en résulte une lecture actualisée des enjeux, partagée avec les élus, et appuyée sur des dynamiques récentes qui ont permis aux élus de requestionner leur projet sur le fond.

Il ne s'agit donc pas d'une simple révision « de façade », mais bien d'une démarche globale, qui a mobilisé les acteurs locaux pour réinterroger les ambitions du territoire à 10 ans et plus.

Ainsi, « transpire » du PADD un projet personnalisé au territoire, cohérent avec :

- Les enjeux du territoire,
- La volonté des élus, exprimée en atelier,
- Les autres démarches stratégiques portées en interne (PCAET par ex.).

Il en résulte aussi un PADD « redimensionné », avec des objectifs démographiques revus à la baisse, en cohérence avec les tendances récentes. La consommation foncière projetée s'en trouve notablement réduite par rapport à ce que permet le PLUi en vigueur, avec des impacts attendus réduits sur les espaces agricoles et naturels, les milieux, les ressources, les paysages…

Au-delà d'un besoin foncier moindre en « valeur absolue », le PADD se fixe aussi un objectif de recentrage de l'effort de développement (résidentiel, économique…) sur les pôles, et à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées. Il en résulte là aussi un besoin d'extension moindre et des impacts positifs comparativement au PLUi actuel.

De manière générale, le recentrage de l'effort de développement sur les pôles, associé à des outils dédiés comme le POA, visent à réduire l'empreinte carbone du territoire par :

- Une revalorisation du patrimoine bâti existant,
- Une organisation territoriale qui doit accompagner une évolution des pratiques de mobilité,
- Un rapprochement des lieux d'habitat, de travail, de loisir…

Ces nouveaux choix de développement, notamment en matière de densité, impliquent de fait une acculturation des élus à de nouveaux « modes d'aménager », plus denses.

Cela a débouché sur un travail important de sensibilisation, mais aussi l'élaboration d'outils nouveaux (OAP thématiques « densification » et « Trame Verte et Bleue ») qui constituent là aussi des plus-values.

Le juste dimensionnement du zonage s'est opéré par une évaluation en amont, avec les élus, des sites potentiels d'accueil, de leurs sensibilités, de leurs capacités d'accueil, avec en parallèle des inventaires de zones humides permettant d'opérer des choix selon la doctrine « éviter – réduire – compenser ».

Les sites retenus ont ensuite fait l'objet de réflexions « projet », pré-opérationnelles, auxquelles l'évaluation s'associe en faisant des recommandations complémentaires.

Plus globalement, l'évaluation s'est attachée à mettre en perspective le développement avec les capacités d'accueil du territoire, notamment vis-à-vis de la ressource en eau. Ce travail s'est opéré en transparence et en conscience, en restant lucide sur les « limites de l'exercice ». Il en découle toutefois des conclusions dont le territoire doit se saisir pour aller plus loin sur ces sujets (connaissance, suivi, stratégie globale…).

Notons à ce stade que le recentrage prévu sur les pôles ne doit pas être perçu comme un « abandon » des secteurs plus ruraux.

En dehors des zones U et AU, le zonage prend soin de protéger le paysage et de limiter le mitage par :

- Une zone N continue et cohérente avec les sensibilités locales,
- Des possibilités maitrisées d'évolution en zone A (STECAL),
- Une application locale de la loi littoral, en compatibilité avec le SCoT.

Des dispositions sont toutefois prévues pour permettre l'accueil de logements en campagne (changements de destination) ainsi que pour favoriser la diversification et le maintien de l'activité agricole (développement des énergies renouvelables, points de vente à la ferme…).

Dans la continuité du PLUi en vigueur (et sur la base d'un inventaire actualisé), les éléments de patrimoine naturel (zones humides, haies, arbres isolés…) et bâti sont protégés et valorisés via différents outils (règlement, OAP thématiques, OAP sectorielles…).

La protection de cette trame verte et bleue multifonctionnelle sous-tend des impacts positifs cumulatifs sur la gestion des risques, la préservation des capacités de séquestration carbone, la valorisation des paysages, le cadre de vie, et ainsi l'attractivité du territoire…

En conclusion, et sous couvert d'une attention plus forte portée à certains projets en extension, l'évaluation environnementale conclut que le PLUi ne comporte pas d'impact fort, immédiat et de nature à remettre en cause le projet global.

En s'inscrivant dans le cadre du SCoT, le projet s'affirme comme une plus-value par rapport au document en vigueur.

Au-delà du cadre réglementaire, le PLUi est aussi la résultante d'un travail collectif, de qualité, qui doit permettre une appropriation large et une bonne acceptation pour sa mise en œuvre.

Au-delà des perspectives ouvertes par le PLUi (théoriques), l'évaluation environnementale insiste sur l'enjeu de suivi-évaluation en continu de la mise en œuvre du PLUi, pour :

- Mesurer la bonne réalisation des objectifs fixés (notamment en matière de densification),
- Évaluer le juste dimensionnement du développement projeté au regard des capacités d'accueil (sur la ressource en eau par exemple), ceci pour une adaptation continue dans un contexte de dérèglement climatique qui impacte de plus en plus les territoires.

Table des figures

Figure 1 .exemple de carte de sensibilité utilisée pour l'évaluation des OAP 39

Figure 2. Carte TVB intégrée au DOO du SCoT du Pays de Guingamp 58

Figure 3. Carte TVB issue du diagnostic SCoT, remise aux limites du territoire de Leff Armor 59

Figure 4. Carte TVB issue de l'Etat Initial de l'Environnement de Leff Armor Communauté 60

Figure 5. Etat des masses d'eau de surface sur le territoire – évaluation environnementale du schéma directeur assainissement 64

Figure 6. Représentation cartographique de l'état écologique des eaux de surface – EIE LAC 64

Figure 7. Les périmètres de protection des captages - ARS 65

Figure 8. Cartographie schématique de l'interconnexion des systèmes d'adduction eau potable – schéma directeur adduction eau potable 65

Figure 9. Carte des unités paysagères - EIE LAC 68

Figure 10. Unités paysagères de l'atlas paysager des Côtes-d'Armor – EIE LAC 68

Figure 11. Plage de Plouha – GAMA Environnement 69

Figure 12. Le Trieux à Pommerit-le-Vicomte - GAMA Environnement 69

Figure 13. Landes sèches des falaises de Plouha - GAMA Environnement 69

Figure 14. Les paysages du quotidien depuis les itinéraires les plus fréquentés 71

Figure 15. Risque inondation - EIE LAC 74

Figure 16. Risque de transport de matières dangereuses - EIE LAC 74

Figure 17. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - EIE LAC 75

Figure 18. Le plan de prévention du bruit dans l'environnement - EIE LAC 75

Figure 19. Production ENR 2023 81

Figure 20. Consommation énergie 2023 81

Figure 21. Émissions de GES 2023 81

Figure 22. Répartition des stocks de carbone dans les sols et la litière par occupation du sol de l'EPCI 81

Figure 23. Production d'énergie renouvelable sur la commune de Boquého 82

Figure 24. Estimatif des surfaces de toitures utiles pour l'équipement de panneaux solaires des bâtiments supérieurs à 1000 m² à l'échelle de Leff Armor – étude DDTM 2018 sur « l'identification du potentiel d'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture des bâtiments supérieurs à 1000 m² dans les Côtes-d'Armor » 83

Figure 25. Frise des projets à réaliser d'ici à 2030 91

Figure 26. Extrait du guide de préconisation relatif aux implantations des EnR 91

Figure 27. Zone humide au sein du zonage N au niveau du Leff sur la commune de Goudelin 115

Figure 28. Zones AU précédentes et nouvelles sur la commune de Châtelaudren-Plouagat 118

Figure 29. Arbre à décision en aide au pétitionnaire – OAP TVB 125

Figure 30 .Bien choisir ses plantations pour favoriser la diversité du bocage - OAP TVB 125

Figure 31. La trame aquatique – OAP TVB 127

Figure 32. Exemple de linéaire commercial protégé sur la commune de Goudelin 135

Figure 33. Arbre remarquable sur la commune de Saint-Fiacre 135

Figure 34. Chateau du Bois de la Salle, élément bâti à protéger, sur la commune de Pléguien 135

Figure 35. Zonage NI et atlas des zones inondables autour du Leff sur la commune de Goudelin 154

Figure 36. Application de la loi Littoral dans le Pays de Guingamp 536

Figure 36. Zonage autour de Gwin Zegal à Plouha 550

Figure 37. Zonage sur la plage de Palus à Plouha 550

Figure 38. Localisation de l'OAP "Vieux Bréhec" sur la commune de Plouha 550

Figure 39. Localisation des ER sur Plouha 551