



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



**PLUi.H**

Révision générale n° 1 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**LEFFARMOR**  
communauté

# Table des matières

## Préambule : qu'est-ce que le PADD ? ..... 6

## Axe 1 : Préserver et conforter l'identité rurale de notre territoire, vectrice de son attractivité ..... 9

1. Organiser le territoire en respectant l'identité de chaque bourg ... 10
2. Préserver et garantir la diversité des paysages agricoles, naturels et littoraux en les considérant comme le patrimoine naturel commun du territoire ..... 12
3. Penser des paysages bâtis qui préservent l'identité du territoire .13
4. Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire ..... 14
5. Exiger une qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles pour constituer un patrimoine bâti contemporain à léguer aux générations futures ..... 14
6. Miser sur l'identité rurale comme facteur de visibilité du territoire, de cadre de loisirs et d'attractivité touristique ..... 15

## Axe 2 : Penser le développement du territoire en adéquation avec les ressources disponibles ..... 16

1. Le sol, une ressource limitée à préserver.....17
2. Le foncier, une ressource limitée à utiliser de manière sobre et réfléchie.....17
3. Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau .....20
4. Des espaces naturels et une trame verte et bleue à valoriser afin de conforter leurs fonctions au service du territoire.....21
5. Les énergies renouvelables locales, des filières à développer pour soutenir l'autonomie du territoire face à des ressources énergétiques limitées .....22

## Axe 3 : Adapter le modèle d'aménagement à l'évolution des modes de vie et au changement climatique .....24

1. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs du fonctionnement territorial ..... 25

2. Adapter le modèle d'aménagement à une croissance démographique modérée et à une population vieillissante.....26

3. Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain.....27

4. Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes .....28

5. Prévenir la dégradation du parc de logements .....29

6. Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat.....29

7. Promouvoir des mobilités diversifiées et décarbonées en accord avec la réalité du territoire rural .....30

8. Améliorer la couverture numérique du territoire pour favoriser son attractivité économique et résidentielle.....31

9. Garantir aux habitants un cadre de vie qui limite les risques, les nuisances et les pollutions.....32

## Axe 4 : Promouvoir un modèle économique de proximité ..... 33

1. Soutenir une agriculture diversifiée et en cohérence avec les ressources du territoire .....34

2. Favoriser les activités de services essentiels à la population dans les centralités.....34

3. Garantir un équilibre commercial cohérent avec l'identité rurale du territoire .....35

4. Garantir un développement maîtrisé des zones d'activités économiques.....36

5. Accompagner et développer l'économie sociale et solidaire ainsi que l'économie circulaire sur le site de Coat An Doc'h (Lanrodec) .....37

6. Développer un tourisme cohérent et adapté aux enjeux du territoire .....38

7. Favoriser l'accueil de la population active par le maintien et le développement de l'emploi .....39



Démarche accompagnée par :



Révision générale n° 1 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



# Préambule : qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une composante essentielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) qui indique les souhaits politiques de développement du territoire de Leff Armor communauté pour les 10 ans à venir (2025-2035). Ce document prospectif vise à guider les politiques publiques et les actions en matière d'urbanisme pour les prochaines années en tenant compte des enjeux sociaux, économiques et environnementaux du territoire.

En constituant un projet intercommunal, le plan local d'urbanisme permet d'adopter des orientations cohérentes et adaptées à l'ensemble du territoire et qui tiennent compte des interactions et des enjeux communs aux diverses communes et politiques publiques de Leff Armor communauté. Par ailleurs, il favorise une vision partagée de l'aménagement du territoire, en prenant en considération les spécificités locales. Le projet a également vocation à suivre la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), objectif national à atteindre d'ici 2050 prévu par la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Pour cela, le PADD s'appuie sur les enjeux issus du diagnostic afin de fixer les grandes orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. De grandes orientations sont alors retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (article L. 151-5 du code de l'urbanisme).

Afin d'assurer une cohérence interne du PLUi-H, les orientations du PADD ont une traduction opérationnelle dans le dispositif réglementaire du PLUi-H, composé des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du programme d'orientations et d'actions (POA) ainsi que du règlement graphique et littéral.



Dans un contexte d'évolution des modes de vie et d'une nécessaire adaptation au changement climatique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Leff Armor communauté vise à répondre aux besoins des populations présentes et futures sur le territoire.

Une recomposition de la population est en cours, les projections démographiques de l'INSEE laissant entrevoir une augmentation de l'effectif des populations âgées avec une nette hausse des jeunes seniors et une multiplication par deux des personnes âgées de 85 ans et plus d'ici 2045. Cette évolution de la pyramide des âges amène à repenser l'aménagement du territoire en tenant particulièrement compte des besoins de ces catégories de populations.

En parallèle, le changement climatique pousse à favoriser la résilience du territoire en s'engageant dans une démarche de transition écologique, en réduisant la consommation d'espace et en préservant nos ressources naturelles.

Dans un objectif de compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp, de prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Leff Armor communauté et des récentes évolutions réglementaires, ce document a pour ambition de faire évoluer les pratiques d'aménagement pour un territoire durable.

Afin de répondre à ces différents enjeux, ce document cherche à :

- **Préserver l'identité rurale du territoire**, en garantissant une qualité et un cadre de vie agréable aux habitants, en confortant les centralités, en préservant l'authenticité des hameaux ainsi qu'en protégeant et valorisant les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales du territoire ;
- **Permettre un développement du territoire en adéquation avec les ressources dont il dispose**. La valorisation des ressources internes du territoire est recherchée, pour un développement plus durable. Sont notamment visées :

- Une préservation du foncier par un équilibre entre le renouvellement urbain et les extensions urbaines, en lien avec le contexte réglementaire ;
- Un développement plus sobre, ajusté aux besoins, compatible avec la disponibilité-sensibilité de la ressource en eau ;
- Un territoire plus autonome, moins vulnérable face aux crises énergétiques, par des partis d'aménagement qui traduisent les objectifs du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Leff Armor communauté ;
- Des choix de développement qui intègrent en amont la capacité d'accueil du territoire au regard notamment de l'acceptabilité des milieux naturels (aquatiques par ex.), ceci dans un contexte de dérèglement climatique.

- **Adapter le modèle d'aménagement aux transitions écologiques et énergétiques en cours, à l'évolution des modes de vie ainsi qu'à la diversité de profils d'habitants**. Dans une recherche d'amélioration du cadre de vie et de rapprochement des différentes fonctions urbaines des espaces, le territoire s'engage à favoriser une vitalité des centres bourgs en promouvant leurs fonctions d'habitat, d'équipements, de loisirs, de commerces et de déplacements. Le parcours résidentiel des habitants vise à être facilité par la proposition d'une offre de logements variés, qui réponde à la diversité de leurs besoins. Le projet vise également à accompagner les transitions par une réduction des consommations d'énergie liées aux mobilités et notamment au recours à la voiture individuelle, mode de transport prépondérant sur notre territoire rural.
- **Promouvoir un système économique local**, en soutenant les principales filières économiques du territoire tout en les accompagnant dans leurs transitions, tant pour répondre aux besoins de la population que pour faire face aux défis environnementaux. En accompagnant le secteur économique, il



s'agit également de développer les zones d'activités économiques et maintenir et créer de l'emploi sur le territoire.



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

De par son authenticité, son patrimoine architectural et historique, la diversité de ses paysages ainsi que la qualité de vie qu'il propose, le territoire de Leff Armor communauté affirme son identité rurale.

En préservant cette identité, le PLUi-H cherche tout d'abord à garantir un cadre de vie agréable et qualitatif à l'ensemble des habitants du territoire intercommunal. Le cadre de vie d'un territoire influence directement la qualité de vie des habitants grâce aux paysages variés, à son environnement sain ainsi qu'à un patrimoine valorisé qui favorisent la cohésion sociale et l'attractivité des bourgs ainsi que le maintien de l'identité des hameaux qui composent le territoire intercommunal.



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

## 1.1. Réinventer le modèle périurbain du territoire

Leff Armor communauté occupe une place centrale en Côtes d'Armor en étant situé entre deux pôles urbains et économiques majeurs que sont Guingamp-Paimpol agglomération et Saint-Brieuc Armor agglomération. Le territoire est également traversé d'Est en Ouest par la RN12, qui constitue un axe routier régional majeur.

Le PLUi-H s'appuie sur le potentiel de développement de Leff Armor communauté dû à son positionnement stratégique. Le projet vise particulièrement à **garantir la singularité du territoire intercommunal afin qu'il ne devienne pas uniquement une zone résidentielle**, un territoire dortoir des villes voisines (Guingamp, Paimpol, Saint-Brieuc), tout en travaillant en complémentarité avec ces territoires.

## 1.2. Consolider les bourgs comme socle de l'histoire et des aménagements futurs du territoire

Née au 1<sup>er</sup> janvier 2017 en étant issue de la fusion des Communautés de communes Leff communauté (partie sud du territoire) et Lanvollon Plouha (partie nord), Leff Armor communauté s'affirme comme un territoire rural composé de 27 communes sans ville centre, les trois pôles principaux étant les communes de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha.

En s'étendant sur 429 kms<sup>2</sup> entre la Côte du Goëlo et la forêt d'Avaugour-Bois Meur, Leff Armor communauté est historiquement construite autour de multiples bourgs ayant permis un développement équilibré du territoire au fil du temps. Diverses identités, histoires et cultures locales se croisent et contribuent à la richesse du territoire dans son ensemble.

Le PLUi-H cherche à :

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel, architectural et historique des communes ;**
- **Favoriser l'attractivité du territoire, tant pour les habitants permanents (actuels et futurs) que pour les visiteurs ;**
- **Créer des espaces de vie agréables et conviviaux pour les**

**habitants ;**

- **Garantir la place structurante des bourgs au sein du territoire intercommunal.**

Par la poursuite de ces objectifs, les bourgs deviennent des lieux de rencontre et de cohésion sociale, renforçant le tissu communautaire pour un territoire harmonieux et agréable à vivre. L'aménagement du territoire doit préserver leur configuration historique, favoriser leur mise en valeur et maintenir l'identité du territoire, tout en permettant leur adaptation aux défis actuels. Dans ce but, la coopération intercommunale est essentielle pour renforcer la cohérence et la complémentarité des bourgs historiques de Leff Armor communauté et favoriser l'harmonie entre les communes.



### 1.3. Conforter les pôles au sein de l'armature urbaine du territoire

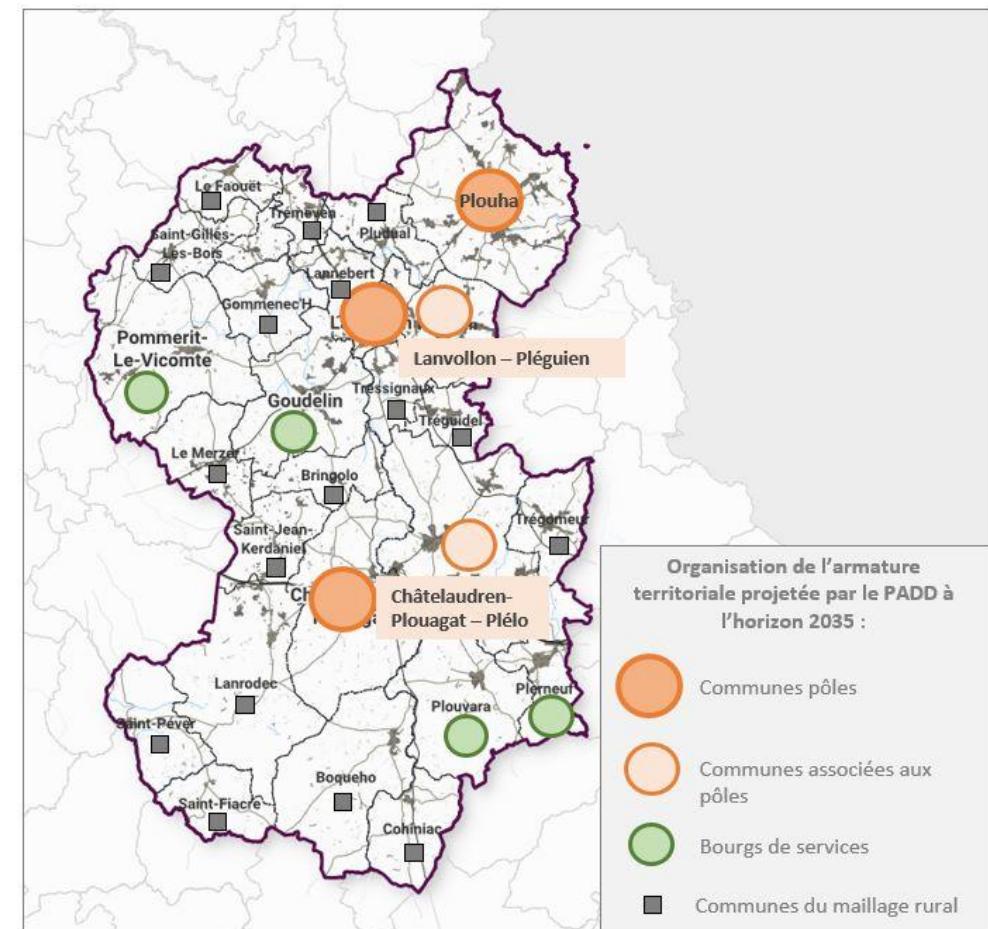
Le PLUi-H s'appuie sur une armature urbaine qui, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp, vise à distinguer différents niveaux de polarités urbaines en fonction de leur poids démographique ou économique, ainsi que par niveaux de services et d'équipements qu'elles offrent ou qu'elles ont vocation à accueillir.

Au sein du territoire intercommunal sont ainsi distingués :

- Les communes pôles de Châtelaudren-Plouagat, Lanvallon et Plouha, visant à assurer la lisibilité et l'attractivité du territoire ;
- Les communes associées aux pôles : Plélo à Châtelaudren-Plouagat et Pléguien à Lanvallon, contribuant au développement du cœur de pôle ;
- Les bourgs de services : Goudelin, Pommerit-le-Vicomte, Plerneuf et Plouvara, à vocation de proximité de l'offre en services et d'équilibre vis-à-vis des agglomérations extérieures, par un rayonnement local ;
- Les communes du maillage rural, à vocation d'animation du territoire et de diversification de l'offre territoriale.

Afin de garantir la visibilité du territoire intercommunal, le PLUi-H vise :

- **En priorité, la poursuite du développement des communes pôles et associées (Châtelaudren-Plouagat – Plélo, Lanvallon – Pléguien et Plouha) ;**
- **Le renforcement des bourgs de services (Goudelin, Pommerit-le-Vicomte, Plerneuf et Plouvara) en complément des pôles ;**
- **Un développement équilibré des communes du maillage rural en préservant leur caractère rural.**



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

Le territoire se caractérise par une identité rurale, avec une forte présence de terres agricoles, de paysages naturels et de villages. Les paysages agricoles sont dominants, plus de 62% de la surface du territoire étant valorisée par l'agriculture.

Plus largement, le territoire recouvre une grande richesse de paysages allant des falaises de Plouha sur le littoral, à un arrière-pays plus bocager où alternent cultures et prairies, avec des boisements coiffant les hauteurs, et des vallées verdoyantes, qui structurent le paysage (Leff, Ic, et Trieux en frange Ouest).

Ces différents paysages identitaires de Leff Armor communauté font le lien entre les communes, du nord au sud du territoire. Ils participent à la qualité du cadre de vie et constituent un facteur d'attractivité indéniable (résidentielle, touristique...). C'est pourquoi le PLUi-H vise à les préserver et les valoriser dans le cadre de notre développement futur.

Pour y parvenir, le projet accorde une importance particulière à :

- L'**identification et à la délimitation d'espaces agricoles, naturels et littoraux** afin de les préserver de développements inappropriés ;
- L'**identification des éléments de paysage caractéristiques qui composent et structurent le grand paysage, pour mieux les protéger dans leurs fonctions** (boisements, lisières, haies bocagères, landes...). Le paysage est ici appréhendé non seulement comme « identité visuelle », mais aussi comme support d'une trame verte et bleue recouvrant de nombreuses fonctions environnementales utiles au territoire et ses habitants (*cf. Axe 2 – paragraphe 4*).

Au-delà de protéger les principales composantes des paysages, Leff Amor Communauté souhaite porter un développement urbain repensé pour se fondre au mieux dans l'environnement proche et lointain. La préservation

des paysages s'affirme comme « donnée d'entrée » guidant les choix d'aménagement à différentes échelles, et via différents leviers, notamment :

- La **protection des vues** (sur le paysage, certains bourgs, hameaux ou des éléments de patrimoine identitaires comme les églises), **dans le choix des secteurs à aménager**, l'idée étant de ne pas :
  - Dégrader la perception du paysage ou l'identité d'un bourg par un positionnement inapproprié des futures constructions,
  - Fermer des fenêtres sur le paysage (maintien des respirations ou coupures agricoles) ;
- La priorité donnée à un meilleur **équilibre entre densification et extension**, pour limiter l'impact de l'étalement urbain sur nos paysages et favoriser l'intégration des nouvelles constructions au sein du tissu existant, selon une armature qui ne dénature pas les caractéristiques originelles de chaque bourg ;
- La **conception des nouveaux aménagements en intégrant des exigences supplémentaires quant à leur intégration dans le paysage** (« couture » avec les espaces bâtis riverains, transition avec les espaces agro-naturels...), (*cf. Axe 1 – paragraphe 3*) ;
- Le **développement d'itinéraires touristiques ou de loisirs donnant à voir le paysage** (*cf. Axe 1 – paragraphe 6*) ;
- L'**accompagnement pour une bonne intégration et une bonne acceptation de projets de développement des énergies renouvelables en campagnes** (éolien, photovoltaïque...).



### 3. Penser des paysages bâtis qui préservent l'identité du territoire

Le développement (péri)urbain passé a pu marquer le paysage, avec des extensions bâties de type pavillonnaire, potentiellement exposées aux vues, pouvant impacter l'image de certains bourgs et contribuer à banaliser le paysage. Le développement linéaire le long de certains axes peut aussi dégrader la qualité ou la lisibilité de certaines entrées de bourgs, voire la perception du territoire depuis des axes très fréquentés comme la RN 12 (développement économique).

Les paysages bâtis évoluent en fonction des pratiques de construction, du développement des bourgs et de l'usage de ces espaces, mais participent en tout temps au cadre de vie des habitants. Afin d'assurer à ces derniers un cadre de vie qualitatif et de garantir l'attractivité du territoire, le PLUi-H accorde une importance à l'embellissement des paysages bâtis. Ce travail vise à la fois les espaces bâties existants et les constructions à venir.

À cette fin, le projet vise à :

- **Améliorer les transitions paysagères entre les secteurs bâties et les espaces agricoles et naturels**

L'objectif est de valoriser les traversées de bourgs et de hameaux, représentant l'interface du territoire et influant sur la première impression qu'un individu peut avoir d'une commune. Cela implique :

- La réhabilitation des franges bâties et entrées de bourg peu mises en valeur ;
- La création de transitions paysagères pour les projets d'aménagement réalisés en extension des bourgs.
- **Accorder une place aux espaces verts (espaces publics, îlots de jardins arborés, vergers...) au sein des espaces bâties pour soutenir leur qualité paysagère**

L'enjeu de « verdure » au sein des espaces bâties (bourgs, hameaux, zones économiques) doit s'inscrire en équilibre avec la nécessité de densifier ces derniers. Les espaces verts doivent être perçus comme un moyen de conserver l'attractivité des espaces ruraux dans un modèle d'aménagement qui évolue. La préservation et/ou conception de ces espaces doit ainsi intégrer les notions d'esthétique (paysage), mais aussi d'usages ou de « services rendus » (îlot de fraîcheur, zone de rencontre, d'échange, de

respiration, de jeu, de « biodiversité ordinaire »).

- **Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions par rapport au bâti existant**, en tenant compte des formes urbaines et des styles architecturaux locaux existants ainsi qu'en respectant les formes et matériaux traditionnellement utilisés ;



## 4. Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'héritage culturel et architectural du territoire

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvée en 2021 valorise le patrimoine bâti de la commune de Châtelaudren-Plouagat. Le PLUi-H veille particulièrement à **préserver le riche patrimoine architectural du bourg de la commune déléguée de Châtelaudren** hérité de son passé de ville marchande.

Le territoire témoignant d'une grande diversité paysagère, architecturale et patrimoniale, le PLUi-H cherche plus généralement à valoriser cet atout en préservant le patrimoine local, garant de l'identité historique du territoire. Le patrimoine bâti, reflet de l'identité territoriale, constitue un héritage des traditions passées et contribue à l'attractivité de Leff Armor. Des réflexions sur son usage, son histoire et sa valorisation sont à mener dans le cadre de l'aménagement du territoire.

**La préservation et la valorisation du patrimoine bâti et des éléments architecturaux emblématiques du territoire** (bâti en pierre, manoirs, moulins, fours à pain...) doivent ainsi être assurées par des mesures de protection. En complément, le potentiel de transformation de certains bâtiments autrefois agricoles (granges, ...) en habitations par le biais du changement de destination permet également de valoriser le patrimoine bâti historique du territoire.



## 5. Exiger une qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles pour constituer un patrimoine bâti contemporain à léguer aux générations futures

Outre la préservation du patrimoine bâti existant, il est important de veiller à renforcer le patrimoine à léguer aux générations futures en exigeant une qualité de la réhabilitation du bâti existant et de la création de nouvelles constructions.

Afin d'affirmer l'identité du territoire tout en permettant un développement résidentiel qui réponde aux envies et attentes évolutives de la population, le PLUi-H veille à ce que la réhabilitation du bâti et les nouvelles constructions s'harmonisent avec le tissu bâti existant. Il est donc important de :

- **Ne pas figer le patrimoine architectural en permettant son évolution et sa réhabilitation**

Il est important de permettre l'adaptation du bâti ancien, sans dénaturer le patrimoine, en tenant compte à la fois des aspects historiques et des besoins contemporains des habitants. Pour cela, la réhabilitation doit tenir compte des caractéristiques d'origine et respecter le style architectural du bâti.

- **Trouver un équilibre entre la préservation du patrimoine bâti et le développement d'une architecture contemporaine, qui ne dénature pas le tissu existant**

La poursuite de cet objectif tend à éviter la banalisation des paysages bâties. Les constructions récentes, et en particulier les lotissements pavillonnaires, ont souvent eu tendance à entraîner une uniformisation des paysages emblématiques de notre territoire rural. Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'un projet de construction, le PLUi-H encourage donc à ce que des réflexions soient portées autour des caractéristiques architecturales locales, des matériaux utilisés, des formes urbaines réalisées ainsi que de la place du végétal au sein des aménagements nouveaux afin d'assurer une continuité esthétique avec le patrimoine bâti existant. Une attention particulière est portée à l'insertion des nouvelles constructions au sein du maillage urbain existant et notamment dans les secteurs à enjeux patrimoniaux.

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

L'identité rurale de Leff Armor constitue un facteur essentiel de visibilité du territoire, qui garantit un cadre de vie, une offre de loisirs en plein air et une attractivité touristique sur le territoire. Pour cela, le PLUi-H s'appuie notamment sur la diversité des paysages naturels constitutifs de l'identité du territoire. Comme précisé dans le Schéma local de développement touristique, la mise en valeur de certains sites remarquables ou fragiles doit se faire de façon encadrée afin d'éviter les écueils de surfréquentation ou du surtourisme.

Ainsi, le projet vise la **préservation et la valorisation des principaux sites emblématiques et attractifs du territoire autour desquels s'articule l'offre touristique et de loisirs-nature locale**, et qui peuvent également être des facteurs d'attractivité résidentielle et économique. En effet, ces sites identitaires jouent un rôle multiple en promouvant le tourisme vers une cible identifiée (les familles, notamment) ainsi qu'en constituant un cadre de loisirs en plein air d'accueil d'une population permanente, désireuse de bénéficier du cadre rural de Leff Armor communauté.

En ce sens, le PLUi-H vise notamment les sites suivants :

### **6.1. Plouha, espace littoral**

- Par une protection adaptée du patrimoine naturel du site des falaises du Goëlo et une valorisation du patrimoine historique (ports de Gwin Zegal et Bréhec, histoire et mémoire liée au réseau Shelburn) qui permette une bonne cohabitation des usages et une fréquentation maîtrisée des falaises ;
- Par la valorisation de toute la zone côtière dans le respect de la configuration naturelle des lieux ;
- Par la protection de la faune et la flore présentes sur site ;
- Par l'application des dispositions de la loi littoral et notamment des coupures d'urbanisation et de préservation des espaces remarquables.

### **6.2. Lanvollen, pôle d'accueil touristique**

- Par une captation des flux touristiques (office de tourisme) et économiques majeurs traversant cette commune située au carrefour des axes reliant Saint-Brieuc – Paimpol et Guingamp – Plouha ;
- Par un renforcement de sa fonction de siège du pôle d'accueil touristique intercommunal ;

### **6.3. Châtelaudren, pôle patrimonial et culturel**

- Par une préservation de l'identité patrimoniale du cœur de bourg de la commune déléguée de Châtelaudren ;
- Par le soutien de la desserte ferroviaire en renforçant les liens urbains entre le centre-bourg et la gare et pour permettre une meilleure identification de la gare de Châtelaudren-Plouagat comme le nœud principal de desserte ferroviaire du territoire ;
- Par des animations contribuant à valoriser le patrimoine urbain et architectural dans le cadre des labellisations « Petite cité de caractère », « Village Etape » et « site patrimonial remarquable ».

### **6.4. Bois Meur, bassins versants et espaces boisés : pôle nature**

- Par un développement des itinéraires pédestres, équestres et cyclables favorisant les activités de plein air ;
- Par une préservation du patrimoine naturel et historique le long des vallées du Leff, du Trieux, de l'Ic et des ruisseaux côtiers ainsi que du patrimoine archéologique et architectural qui font partie intégrante de ce site naturel et forestier qui structure le territoire ;
- Par la reconquête de la qualité de l'eau du Leff.

**Une articulation entre ces sites et pôles est également recherchée** par un développement de points d'accès, par la préservation, l'entretien et l'interconnexion des sentiers ainsi que par l'identification d'itinéraires cyclables sécurisés, afin de répondre aux besoins de mobilités de la population présente sur le territoire (habitants, touristes, travailleurs...).



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

La garantie d'un développement durable du territoire repose sur une utilisation équilibrée de ses ressources disponibles. Dans un contexte global de dérèglement climatique et de raréfaction des ressources naturelles (sol, eau, biodiversité, ...), il est fondamental de tendre vers un territoire plus autonome en utilisant les ressources dont il dispose de manière équilibrée et respectueuse de l'environnement. Cela implique notamment de tenir compte des limites des ressources naturelles du territoire afin de prévenir leur épuisement ou leur dégradation, et donc de tendre vers une sobriété (foncière, énergétique, en consommation d'eau, ...), en s'appuyant sur les dispositions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal.

En ce sens, le PLUi-H cherche à permettre un développement du territoire tout en favorisant sa résilience et en répondant aux besoins présents et futurs des populations qui y vivent.



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

Le sol a longtemps été perçu comme un simple support pour les cultures, un substrat inerte, ou une ressource foncière dans laquelle puiser en fonction des besoins ou projets de développement. Le sol est désormais considéré comme un écosystème à part entière, avec sa propre biodiversité.

Le projet exprime la volonté de prendre en compte toutes les dimensions du sol, au-delà du plan foncier, pour garantir la richesse des écosystèmes, la biodiversité, les capacités agronomiques essentielles à l'agriculture ainsi que la qualité des eaux.

Ainsi, le projet souhaite :

- **Préserver le réservoir de biodiversité présent dans le sol, socle de la diversité paysagère et biologique que l'on voit en surface ;**
- **Affirmer le rôle crucial du sol dans le cycle de l'eau et notamment dans la gestion des eaux pluviales (infiltration, épuration...) ;**
- **Garantir les capacités de puits de carbone des sols ;**
- **Maîtriser le développement de l'urbanisation, afin de maintenir et retrouver un sol fertile ;**
- **En lien avec les leviers à disposition dans le code de l'urbanisme :
  - Limiter fortement l'imperméabilisation de sols ;
  - Restaurer certains secteurs potentiellement dégradés par des aménagements paysagers ;
  - Accompagner les porteurs de projets dans une meilleure prise en compte de ces enjeux et une optimisation des différentes fonctions du sol.**

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

Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, le projet vise à repenser l'aménagement du territoire qui a pendant longtemps conduit à un étalement urbain empiétant sur les espaces agricoles et naturels.

### 2.1. Faire du renouvellement urbain la priorité des projets urbains futurs

La réorientation de l'urbanisation en priorité dans les centralités plutôt qu'en extension est une inversion de la tendance poursuivie ces dernières décennies, notamment en ce qui concerne l'habitat, particulièrement consommateur d'espace (entre 2011 et 2021, près de 60% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de Leff Armor est dédiée à l'habitat selon les données du MOS).

Dans la définition d'une stratégie foncière favorisant la sobriété, le PLUi-H promeut un modèle de développement visant à **l'optimisation des espaces déjà urbanisés afin de réduire considérablement le rythme de consommation d'espaces**. Dans le cadre de ce modèle urbain, il s'agit de **veiller à ce que les communes maîtrisent le foncier** pour en limiter le coût qui risque d'augmenter en raison de sa raréfaction.

La priorité est donnée au **renouvellement urbain**, notamment via :

- **La densification** : par la mobilisation de disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines existantes des bourgs, des villages et des hameaux significatifs, et au sein des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) concernant la commune littorale de Plouha, dans le respect des dispositions du SCoT ;
- **La mobilisation de bâtiments vacants existants**, avec un objectif de réduction d'un point de la vacance structurelle (>2 ans) INSEE sur la durée du PLUi-H ;
- **La réutilisation d'espaces artificialisés existants**, notamment des friches, dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;
- **Une limitation des extensions urbaines**, qui devront être réalisées en continuité des enveloppes urbaines existantes, voir en « épaisseissement », en privilégiant des opérations qualitatives.



L'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sera envisagée que lorsque la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés».

## 2.2. Faire des secteurs de friches de réels secteurs de projets participant au dynamisme des centralités

En vue de limiter la consommation d'espace et d'améliorer le cadre de vie en centralités, la résorption de friches représente un enjeu majeur pour le PLUi-H.

Le plus souvent localisées au sein d'espaces stratégiques en centralités, les friches constituent des secteurs propices au renouvellement urbain et sont **à valoriser pour en faire des secteurs de projets publics ou privés couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, participant à la vitalité des communes.

Le PLUi-H visera ainsi une analyse des espaces urbains existants afin d'identifier les secteurs vieillissants, sous-utilisés ou en déclin, qui présentent un potentiel de revitalisation, et ainsi d'encourager leur réaménagement.

Dans le cadre de la démarche Petites Villes de Demain, des projets sont en cours de réflexion pour le devenir de sites délaissés en centralité des communes pôles. Le PLUi-H tend à **poursuivre ces projets** et les orientations qui seront données à ces espaces permettront d'engager une dynamique positive pour la vitalité des communes par leur capacité à accueillir à terme de nouveaux habitants ou de nouvelles activités en centralité :

- A Plouha sont ainsi concernés les sites de l'ancien collège privé, d'un ancien hôtel-restaurant et de l'ancien magasin proxi situés rue Georges Clémenceau ;
- A Châtelaudren-Plouagat est concerné le site de l'ancien magasin du Trieux (propriété de Leff Armor communauté) situé rue de la Gare ;
- A Lanvollon, sont concernés le bâtiment De Erauso (propriété de Leff Armor communauté) situé rue Saint-Vincent, ainsi que plusieurs friches commerciales de centralité, notamment rue du

commerce et place du Martray, qui peuvent bénéficier d'un portage par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour des projets mixtes commerce-habitat.

## 2.3. Prendre acte de la sobriété foncière comme nouvelle condition de développement urbain pour intégrer et suivre progressivement les objectifs du ZAN

Dans un objectif de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, le territoire s'inscrit dans une trajectoire menant progressivement vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN) à partir de 2050, avec une priorisation du développement urbain au sein des espaces déjà urbanisés.

La mise en œuvre de l'objectif ZAN se fait par périodes de 10 ans à la date d'approbation de la loi Climat et Résilience (22 août 2021).

Le chiffre global de **104 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) maximum est** inscrit sur la période septembre 2024 – septembre 2035 et se répartit de la manière suivante :

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

## 2.4. Concevoir des projets de constructions et d'aménagements moins consommateurs d'espaces

Dans une volonté de maîtriser la consommation d'espace, le projet a pour ambition **d'adapter les nouvelles formes urbaines par la conception de projets de constructions et d'aménagements sur de plus petites parcelles**, moins consommatrices d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Notamment, le modèle de la maison individuelle sur une grande parcelle correspond de moins en moins aux besoins en constante évolution de la population et ne respecte pas l'impératif de sobriété foncière. En effet, la diminution de la taille des ménages précédemment évoquée, l'augmentation des coûts liés à l'énergie (chauffage notamment) ainsi que la volonté croissante des individus de consacrer davantage de temps aux loisirs



(réduisant le temps passé à la maison) constituent des facteurs qui amènent à repenser les modèles résidentiels et d'aménagement du territoire.

Au total, **32 à 35 hectares de consommation d'ENAF** seront dédiés au développement de l'habitat. Le projet veille à ce que les opérations d'habitat couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) respectent une densité minimale de **18 logements à l'hectare** à l'échelle du territoire intercommunal comme le prévoit le SCoT.

Cet objectif est décliné de la façon qui suit :

- 13 logements minimum à l'hectare pour les communes du maillage rural ;
- 18 logements minimum à l'hectare pour les bourgs de services ;
- 22 logements minimum à l'hectare pour les communes pôles et associées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viendront préciser ces objectifs de densité à l'opération.



### 3. Pour un usage sobre et partagé de la ressource en eau

Le contexte global de dérèglement climatique (modification du régime des pluies, remontée du biseau salé en lien avec la montée des eaux...) et les pressions locales exercées sur la ressource en eau (pompages, pollutions diffuses...) peuvent induire un risque de dégradation-raréfaction de la ressource (ponctuel ou plus durable).

Parallèlement à cela, le territoire est dépendant de cette ressource (en qualité et en quantité) pour nombre d'usages comme l'alimentation humaine, l'agriculture, l'industrie agro-alimentaire, le tourisme... Au-delà des besoins humains, les milieux aquatiques et la biodiversité associée dépendent aussi d'une eau qualitative et suffisante pour assurer leur survie.

Conscient de ces enjeux, le territoire (avec d'autres) s'est doté d'outils visant à une gestion durable de la ressource. Le territoire est couvert en intégralité par 2 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), pris en compte dans un SCoT récent.

Au-delà des aspects réglementaires, une démarche prospective « Ressources-Besoins » est initiée par le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo (bassin du Leff et du Trieux) dont l'objectif est de mieux étudier l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins sur le territoire, aujourd'hui et à moyen terme.

Plus localement, dans le cadre d'une prise de compétence encore récente pour l'Alimentation en Eau Potable et l'assainissement collectif, Leff Armor communauté a lancé des études d'amélioration des connaissances (diagnostic des équipements, sensibilité du milieu récepteur...), ainsi que l'élaboration de documents structurants (schémas directeurs pour l'AEP et l'assainissement collectif).

Le territoire souhaite donc traduire dans son document d'urbanisme les enjeux actualisés relatifs à la ressource en eau. Pour ce faire, Leff Armor Communauté souhaite :

- **Suivre une trajectoire démographique réajustée au regard des dynamiques récentes** (la croissance démographique actuelle étant de 0,33%/an), **et des besoins futurs** (cf. Axe 3 – paragraphe 2) **selon un principe de sobriété** ;

- **Prendre en compte les capacités d'accueil du territoire**, à différentes échelles et selon les lieux, en fonction de la disponibilité de la ressource en eau, de la capacité des équipements en place (AEP, assainissement collectif) et de l'acceptabilité du milieu récepteur (sensibilité des cours d'eau). Dans un objectif de préservation de la ressource en eau, le projet vise notamment à protéger les périmètres de captage en eau potable ;
- **Agir sur le cycle de l'eau par une protection des éléments de paysage** (boisements, haies bocagères, zones humides...) participant à favoriser l'infiltration, à réguler les écoulements et à limiter les problématiques d'érosion et de pollution diffuse ;
- **Accompagner les aménagements urbains** (nouveaux ou en renouvellement) **dans une gestion plus intégrée et paysagère des eaux pluviales** (infiltration à la parcelle, hydraulique douce...).



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

La richesse paysagère évoquée précédemment traduit aussi une richesse biologique. Le territoire abrite une grande diversité de milieux naturels, maritimes, littoraux ou continentaux comme les landes, les zones humides, les boisements..., auxquels sont associées nombre d'espèces animales et végétales.

Le territoire est par ailleurs concerné par des espaces naturels reconnus pour leur biodiversité et leur sensibilité (littoral, bois, landes, mares). Ces milieux ou espaces naturels sont mis en lien par ce qu'on appelle la « trame verte et bleue » pour former un ensemble cohérent et fonctionnel à l'intérieur duquel les espèces peuvent circuler pour satisfaire leurs besoins.

Par exemple, on distingue sur le territoire :

- Une frange littorale globalement préservée dans sa continuité, caractéristique (alternant hautes falaises et plages), située à l'interface avec la baie de Saint-Brieuc qui recouvre des enjeux spécifiques (oiseaux notamment) ;
- Des vallées clairement identifiables (trame bleue), le long du Leff, de l'Ic, du Trieux et de leurs petits affluents ;
- Des espaces agricoles support d'un maillage bocager globalement dense, ponctué de boisements, de cultures, de prairies, de milieux humides...

Cette diversité constitue d'abord un capital à préserver dans un contexte global d'érosion de la biodiversité.

Au-delà de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue rend aussi des services dits « écosystémiques » comme la régulation des eaux d'écoulement qui concourt à lutter contre le risque d'inondation et à soutenir le débit des cours d'eau. Ainsi, la TVB se situe au cœur de plusieurs enjeux très importants pour le territoire, de paysage, de cadre de vie, d'attractivité, ou encore de développement des énergies renouvelables. Certaines dynamiques dans un passé récent, ou toujours en cours sur le territoire comme l'étalement urbain, le recul des prairies, le développement d'espèces

invasives... exercent des pressions sur les milieux naturels locaux.

À ce titre, le projet souhaite promouvoir un développement qui valorise la place de la nature. L'idée est d'adapter nos modes d'aménager à la nature et non l'inverse, en cohérence avec les autres orientations promues dans le PADD. Les objectifs poursuivis sont de :

- **Mieux connaître et de protéger les espaces et habitats naturels (réservoirs de biodiversité) dans leur diversité et à différentes échelles, ainsi que les éléments de paysage constitutifs de la trame verte et bleue locale** : landes, bocage, boisements, milieux humides, tourbières, cours d'eau, milieux littoraux et marins... ;
- **Préserver et participer à la remise en état des continuités écologiques, notamment par :**
  - **Un développement maîtrisé qui vise à réduire au maximum l'artificialisation d'espaces agro-naturels, ainsi que l'effet fragmentant de l'étalement urbain.** Il s'agira notamment de maintenir les coupures vertes (boisées, agricoles) entre les bourgs, le long des axes de circulation et sur la frange littorale ;
  - **La valorisation des grands corridors caractéristiques du territoire** comme les vallées (du Leff, de l'Ic, du Trieux), la continuité littorale (falaise, estran), ainsi que les continuités bocagères reliant les principaux espaces boisés ;
  - **L'accompagnement des actions de restauration initiées sur le territoire** (lande de Kerio par exemple, replantations de haies, action de restauration des berges ou de la continuité écologique des cours d'eau dans le respect des enjeux patrimoniaux) ;
  - L'intégration systématique d'une **réflexion dédiée à la nature dans les opérations d'aménagement** : au sein des espaces bâtis existants, en renouvellement ou en réhabilitation d'un patrimoine bâti pouvant recouvrir des enjeux écologiques, en accompagnement de certaines infrastructures (type voies douces), ainsi qu'en extension de l'urbanisation. Les sujets sont multiples : végétaux, petite faune, gestion des eaux pluviales, pollution lumineuse.



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

La volonté affichée d'un développement plus sobre, adapté aux besoins et aux dynamiques récentes, réorganisé autour d'une armature, recentré sur (et à l'intérieur) des espaces bâties existants (renouvellement, réhabilitation), constitue le principal levier du PLUi-H pour réduire son empreinte carbone et énergétique.

Par ailleurs, la production locale d'énergies renouvelables couvre aujourd'hui moins de 10 % de la consommation d'énergie sur le territoire intercommunal. Face à une raréfaction des ressources énergétiques fossiles et une augmentation des coûts de l'énergie, il s'agit également de **favoriser l'autonomie énergétique** (des ménages et acteurs économiques) et **réduire les émissions de gaz à effet de serre tout en développant des filières locales porteuses d'emplois**.

Dans son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Leff Armor communauté s'engage d'ici 2030 à réduire de 30 % ses émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2015, à réduire d'au moins 26 % les consommations d'énergie du territoire et à couvrir au moins 29 % des besoins énergétiques par la production d'énergies renouvelables locales. De plus, Leff Armor communauté a récemment lancé l'élaboration d'une étude de planification énergétique dont l'objet est de mieux évaluer à la fois le potentiel en production d'énergie renouvelable et sa possible concrétisation locale (où et comment...).

**Dans ce cadre, le PLUi-H se veut facilitateur, voire accélérateur, pour atteindre des objectifs de production d'énergie renouvelable en s'appuyant sur des filières locales et valorisant nos ressources internes au territoire. A ce titre, des zones propices au développement d'énergies renouvelables locales seront identifiées dans le respect des dispositions prévues par le SCoT.**

**Plus précisément, le projet vise à développer dans la mesure du possible les filières suivantes :**

### 5.1. Le bois-énergie

Les nombreuses surfaces boisées et l'important maillage bocager du territoire offrent un potentiel particulièrement intéressant de développement local de la filière bois-énergie. Cette filière commence à se structurer autour de la SCIC Bocagènese qui promeut et coordonne la valorisation du bois de haies sous forme de plaquettes à l'échelle de 3 EPCI, dont Leff Armor communauté. Dans la continuité du PLUi-H en vigueur, l'enjeu du PLUi-H révisé est de concilier les enjeux de protection du bocage et de valorisation de ce dernier via le développement de la filière bois énergie. À ce titre, le territoire souhaite **soutenir l'installation de chaufferies bois collectives** (pour des bâtiments publics ou dans le cadre d'opération exemplaire sous maîtrise d'ouvrage publique par exemple) **et leur approvisionnement local**.

### 5.2. Le photovoltaïque

Le territoire présente également un potentiel intéressant du photovoltaïque sur toiture, le solaire ne représentant qu'1% de la production d'énergie renouvelable locale en 2020. En cohérence avec les objectifs de maîtrise de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels ainsi qu'avec les dispositions du SCoT, le projet :

- Favorise le développement d'équipements photovoltaïques en toiture (bâtiments administratifs, bâtiments d'activités, commerces, bâtiments de logements collectifs, ...) ainsi que sur les toitures de parkings, dans les secteurs où ceux-ci ne contreviennent pas à la mise en valeur des sites et patrimoines anciens, remarquables ou protégés ;
- Permet l'installation d'équipements photovoltaïques sur les toitures des logements individuels (lorsque cet aménagement ne contrevient pas à la préservation de bâtiments à forte valeur patrimonial) ;
- Permet le développement de parcs photovoltaïques au sol, conformément aux dispositions prévues par le SCoT.

Le développement photovoltaïque devra respecter le caractère patrimonial du bâti traditionnel et veiller à la bonne insertion paysagère de ces installations (panneaux sur toiture, mais aussi tracker solaire au niveau de certains sièges d'exploitation).



### 5.3. La méthanisation

Le PLUi-H encourage le développement de l'autonomie énergétique des fermes tout en diminuant les émissions de gaz à effet de serre (méthane) de l'activité agricole, ce secteur représentant la plus grande source d'émissions sur le territoire.

La méthanisation est une piste pouvant être envisagée. Le territoire souhaite néanmoins accompagner au mieux ces projets pour en favoriser l'intégration paysagère, l'acceptabilité sociale, limiter les conflits d'usage et les potentiels impacts environnementaux de cette filière.

### 5.4. L'éolien

Il est constaté un développement soutenu de l'énergie éolienne ces dernières années, cette filière représentant un quart de la production d'énergies renouvelables sur le territoire intercommunal. Le projet souhaite poursuivre ce développement dans un respect du cadre paysager, environnemental et social du territoire par une maîtrise des impacts induits par les installations éoliennes et en favorisant leur acceptation par la population.

Ainsi, conformément aux dispositions du SCoT du Pays de Guingamp, une insertion paysagère harmonieuse de ces installations sera recherchée. Notamment, l'implantation d'éoliennes devra prendre en compte les enjeux de co-visibilité en évitant les rapports directs avec les patrimoines emblématiques et les sites paysagers remarquables, en particulier dans le cadre de la préservation des vues sur la vallée du Leff.

Dans l'objectif de permettre le développement de cette filière, le PLUi-H vise notamment le développement du parc éolien de Malaunay à Ploumagoar/Saint-Jean-Kerdaniel ainsi que sur le secteur de Cohiniac.

### 5.5. Le transport au Gaz Naturel Véhicules

Dans le cadre du développement d'un maillage de stations alimentées au Gaz Naturel Véhicules (GNV) au niveau départemental, le PLUi-H vise l'implantation d'une station GNV le long de la RN 12 (secteur Plouagat – Plélo) pour les transporteurs, notamment dans un objectif de conversion progressive d'une partie du parc de véhicules et de réduction de l'empreinte écologique des déplacements.

### 5.6. Les réseaux de chaleur

Afin d'optimiser la distribution d'énergie thermique, le projet encourage également le développement de réseaux de chaleurs, notamment dans des zones de densité énergétique élevée présentant des bâtiments raccordables au réseau (bâtiments appartenant à la collectivité, EHPAD, gros consommateurs industriels, ...).



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

Au fil des années, des évolutions significatives peuvent être constatées dans les modes de vie de la population. Notamment, les défis posés par les changements démographiques, les crises environnementales ou encore les nouvelles technologies invitent à repenser notre modèle d'aménagement afin de répondre efficacement aux besoins des habitants et leur garantir un cadre de vie durable, au sein d'un environnement sécurisé.

Le PLUi-H vise ainsi à adapter les centralités, les logements, les infrastructures, les pratiques de construction et d'aménagement ainsi que les mobilités aux évolutions sociétales et environnementales en cours. Pour cela, le projet s'appuie sur l'armature urbaine structurant le territoire (*cf. Axe 1 – paragraphe 1 – C*).



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

De par leurs histoire et identité culturelle, les centres-bourgs sont des piliers autour desquels s'articule la vie sociale et économique des communes et plus largement du territoire communautaire. Ce sont également des lieux de destination et de proximité des habitants, qui peuvent s'y déplacer à pied, contribuant à un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants.

## 1.1. Favoriser l'accueil de la population et des activités en centralité

Afin de renforcer les centres-bourgs, le PLUi-H vise à **favoriser les lieux de convivialité et de rencontre au sein des bourgs**. Le PLUi-H doit permettre aux centralités de constituer des lieux de proximités, de mixité sociale, de renforcement des liens sociaux, de loisirs et du bien vivre ensemble.

La poursuite de cet objectif passe notamment par un **aménagement des espaces publics autour des atouts patrimoniaux des bourgs de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha**, ainsi que par une **valorisation du patrimoine local**.

En ce sens, il s'agit de **revitaliser et redynamiser les centres-bourgs** des communes pôles, notamment via le programme Petites Villes de Demain (qui vise une requalification des centres bourgs de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha), mais également de tous les centres-bourgs du territoire, afin d'y favoriser l'accueil de la population, des activités et des services. Néanmoins, dans une moindre mesure, les hameaux les plus significatifs du territoire seront également amenés à accueillir des habitants supplémentaires.

## 1.2. Assurer une mixité des fonctions au sein des centralités

Pour assurer l'attractivité de nos centres-bourgs, rapprocher et intensifier les usages des habitants en centralité, le PLUi-H cherche également à **maintenir la présence des commerces, des équipements et des services au sein de ces espaces**.

Via le programme Petites Villes de Demain, en place depuis 2021, il est

notamment prévu de développer l'offre de services publics et de services à la population au sein des centralités de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha.

Il est également prévu de **réorganiser l'espace commercial sur le territoire** pour permettre une complémentarité de l'offre entre les centres et la périphérie. A ce titre, il convient de promouvoir le développement économique des centres afin de garantir la présence de commerces qualitatifs, diversifiés et innovants en centralités.

L'Opération de Revitalisation du Territoire, signée à l'échelle du territoire de Leff Armor communauté en novembre 2022, prévoit 4 périmètres opérationnels sur les communes pôles du territoire : deux à Châtelaudren-Plouagat correspondant aux centralités des communes déléguées de Châtelaudren et de Plouagat, un périmètre à Lanvollon et un périmètre à Plouha.

Grâce à ce dispositif, des outils sont mis à disposition des collectivités pour lutter contre la dévitalisation de leurs centres villes afin de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, social et économique :

- La commune de Châtelaudren-Plouagat engage dans ce cadre une réflexion globale sur le réaménagement de sa place commerciale centrale (Place de la République), sur les cheminements entre la gare et sa centralité commerciale, mais également sur la place des services publics en centralité (mairie).
- La commune de Plouha travaille actuellement au réaménagement de sa centralité par la création et la valorisation de liaisons douces entre les villages et le centre-bourg, le développement de services publics et d'équipements en centralité (création d'un pôle culturel, rénovation et mise en accessibilité de sa Mairie, construction d'une maison de la jeunesse et de la ruralité).
- La commune de Lanvollon est engagée dans la requalification de sa place centrale (Place du Martray) afin de favoriser l'installation de nouveaux commerces, dans la modification de son plan de circulation afin de favoriser l'accès aux services publics et aux commerces, ainsi que dans le portage et la rénovation de locaux commerciaux en centralité. Une étude prospective sur le



commerce de centralité et sur l'accueil de nouveaux commerçants dans la commune est également engagée.

Par ailleurs, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU engagée sur les communes PVD, une attention particulière est portée par les élus sur la mixité des fonctions commerciales et d'habitat en centralité.

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

Les projections démographiques laissent entrevoir une poursuite du ralentissement de la croissance de la population pour les années à venir notamment engendrée par la baisse du solde naturel (nombre de naissances inférieur au nombre de décès). Il s'agit notamment d'une augmentation des effectifs de séniors, principalement due au vieillissement de la population actuelle, avec en parallèle une diminution du nombre de jeunes et d'actifs.

Face à la faiblesse du solde naturel à l'avenir, le projet cherche à **porter la croissance démographique via un solde migratoire excédentaire**, l'accueil de populations extérieures étant nécessaire pour compenser le déficit du solde naturel qui se creuse au fil des années. Mais la recomposition de la population étant constatée à une échelle globale, il convient de prendre en considération le fait que les arrivées d'habitants devraient se tarir. Dans un contexte de concurrence des territoires pour accueillir de nouveaux habitants, le projet veillera à **différencier le territoire des territoires voisins pour conserver des habitants et continuer à attirer des populations jeunes et actives**.

L'accessibilité financière des terrains ayant longtemps constitué un atout pour l'accueil de populations sur notre territoire, les enjeux de raréfaction du foncier et d'augmentation du coût de l'énergie sont à prendre en compte dans la stratégie d'accueil de population sur le territoire. Le PLUi-H veille ainsi à **repenser le modèle d'aménagement par la construction d'un territoire de proximité fournissant une offre résidentielle, commerciale, d'équipements et de services répondant aux besoins évolutifs de la population**.

En tenant compte des dynamiques démographiques et des projections à venir, le PLUi-H vise une **ambition démographique de 0,3% de croissance annuelle**, affichant une volonté de continuer à accueillir des habitants tout en tenant compte des capacités d'accueil du territoire, présentes et futures. Afin de répondre à cette ambition démographique, le PLUi-H prévoit l'accueil de nouveaux habitants principalement au sein des communes pôles et associées (Châtelaudren-Plouagat – Plélo, Lanvollon – Pléguien et Plouha) en veillant à accueillir une diversité de profils de ménages, par une production de logements variée (habitat individuel, intermédiaire, collectif, social...) et un habitat plus dense.



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

Afin de répondre à l'ambition de croissance démographique, le PLUi-H cherche à maintenir la population présente sur le territoire et à permettre l'accueil de nouveaux habitants par la production de 1500 logements, soit 150 logements par an. Cet objectif intègre la construction de logements neufs (130 par an) ainsi que le renouvellement du parc de logements (20 par an).

#### 3.1 Assurer au moins 60% de la production de logements dans les espaces urbains

Les périodes passées ont conduit à un développement urbain caractérisé par la construction de grands logements, sur de grands terrains, répondant aux besoins de l'époque. Face aux défis actuels et à une prise de conscience des conséquences environnementales de cette pratique (consommation d'espace excessive contribuant à l'étalement urbain, perte de terres agricoles, fragmentation des écosystèmes naturels ainsi que dépendance à l'automobile générant des émissions de gaz à effet de serre), le renouvellement urbain représente une approche d'aménagement plus durable et responsable.

Conformément au SCoT, le PLUi-H tend ainsi à **prioriser la production de logements au sein des centralités** afin de garantir un parcours résidentiel pérenne au plus près des autres fonctions urbaines (commerces, équipements, services).

La poursuite de cet objectif vise à limiter les déplacements des habitants et à permettre le maintien à domicile des personnes âgées en leur évitant notamment les déplacements en voiture pour leurs besoins quotidiens.

En réorientant la production de logements en renouvellement urbain, il s'agit également d'inverser la tendance concernant la dynamique de l'étalement urbain de ces dernières décennies. Le projet encourage donc le **réinvestissement du parc ancien et l'optimisation des disponibilités foncières existantes à l'intérieur des enveloppes urbaines**.

Ainsi, conformément aux dispositions du SCoT, l'objectif du PLUi-H est de

garantir un minimum de 60 % de la production de logements dans les espaces déjà urbanisés.

#### 3.2 Répartir l'objectif de production de logements conformément à l'armature territoriale

Conformément à l'armature territoriale, la répartition de cet objectif de logements se traduit comme suit :

- 55% en communes pôles et associées (Châtelaudren-Plouagat – Plélo ; Lanvollon – Pléguien, Plouha)
- 20% en bourgs de services (Goudelin, Pommerit-le-Vicomte, Plerneuf et Plouvara)
- 25% en communes rurales



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

Le territoire est composé d'une majorité de grands logements (T4, T5 ou plus), en décalage avec les types de ménages les plus présents, souvent composés d'une ou de deux personnes.

Pour répondre aux besoins des petits ménages (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales...) et afin de prévenir la perte d'autonomie des personnes âgées, le PLUi-H tend à **renforcer la production de petits logements (notamment T2 et T3) et de logements locatifs, financièrement accessibles**.

### **4.1. Renforcer l'offre en logements locatifs et sociaux**

L'analyse des revenus des habitants du territoire a mis en avant le caractère modeste des ménages, avec un revenu moyen inférieur à celui du département et une part d'ouvriers et d'employés importante.

Le territoire accueille également une part non négligeable de ménages modestes et très modestes, éligibles au logement social.

Afin d'accompagner les ménages en difficulté et de répondre à la demande de logements sociaux sur le territoire, le PLUi-H veille à **développer le parc locatif social** ainsi qu'à **favoriser l'accession sociale**.

Le projet veillera notamment au **respect des règles d'attribution des logements sociaux sur le territoire** au travers des commissions et d'un groupe de travail d'attribution de ces logements.

### **4.2. Adapter les logements à un public vieillissant**

Une attention particulière sera portée à la construction de logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap. Ces logements seront en priorité à proximité des centres-bourgs, au plus près des commerces, équipements et services.

Le soutien à l'adaptation de l'habitat privé aux personnes âgées et/ou en situation de handicap sera maintenu, notamment via le Programme d'Intérêt

Général (PIG) « précarité énergétique – adaptation » de Leff Armor communauté tant qu'il existe en sa forme actuelle.

La création de logements intergénérationnels favorisant l'interaction sociale et la solidarité entre les générations sera également facilitée.

### **4.3. Répondre aux besoins spécifiques de logement**

Le territoire doit pouvoir répondre aux besoins des ménages qui sont dans des situations fragiles et pour lesquels le parc de logement classique n'est pas une solution. Leff Armor communauté souhaite ainsi développer sa stratégie d'accueil des publics spécifiques (jeunes, saisonniers, gens du voyage, ménages en difficultés ...) au travers une meilleure connaissance des besoins et une coordination inter-acteurs.

Le PLUi-H cherche également à répondre au souhait de certains ménages d'expérimenter des modes de construction et d'habitat écologiques, artificialisant moins les sols, en **encadrant l'installation de formes d'habitat réversibles**.



## 5. Prévenir la dégradation du parc de logements

### 5.1. Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance, notamment en centre-bourg

Le diagnostic du territoire a montré une inadéquation entre l'offre et la demande du parc de logements. En effet, le parc de logements existant ne correspond pas ou plus, aux profils des ménages présents sur le territoire. Ce parc est constitué en majorité de grands logements et la taille des ménages est en nette diminution. De plus, le peu de logements mis en location sur le territoire n'est pas suffisant face à la hausse de la demande. Cette inadéquation qui s'est créée entre offre et demande induit des phénomènes de vacance et un parc vieillissant dans les centres-bourgs.

Des poches de vacance se sont formées sur le territoire, posant la question de l'attractivité des logements eux-mêmes, mais aussi de la rue, du quartier dans lesquels ils se trouvent.

Les logements vacants de notre territoire constituent un potentiel de logements à reconquérir pouvant être remis sur le marché. C'est pourquoi, le projet s'attachera à observer, connaître et comprendre la problématique, afin de disposer d'outils opérationnels et d'agir pour enrayer ce processus et en faire un atout dans une démarche de renouvellement urbain et de requalification du territoire. Les centres-bourgs feront l'objet d'une attention particulière.

### 5.2. Lutter contre l'habitat dégradé, indigne

Face à une part importante de logements anciens potentiellement dégradés, le projet veille à poursuivre les actions en faveur de la résorption de l'habitat indigne ou en voie de dégradation ainsi que les actions liées à la rénovation énergétique du patrimoine en lien avec les axes stratégiques du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Cette orientation vise à garantir le droit à un logement digne, sûr et salubre pour tous, en particulier pour les personnes en situation de précarité, exposées à des conditions d'habitat dégradées, insalubres ou inadaptées (manque d'isolation, humidité, etc.).

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

Dans un souci de durabilité et de sobriété foncière, le PLUi-H chercher à faire évoluer les pratiques de réhabilitation, d'usages, d'aménagement et de construction.

Dans cet objectif, le PLUi-H favorise des pratiques de qualité qui seront traduites réglementairement par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en ce qui concerne :

- L'intégration des projets de constructions et d'aménagements à leur environnement, notamment par une **densification optimale**, en recherchant un équilibre entre espace bâti et espace de nature en ville ainsi qu'en préservant et promouvant la création d'espaces verts, qui favorisent la qualité de vie et la biodiversité urbaine (jardins, parcs, corridors écologiques) ;
- L'intégration du parcours de l'eau en milieu bâti, en **limitant l'imperméabilisation des sols et en intégrant aux aménagements des logiques de récupération et de réutilisation des eaux pluviales** ;
- La place des énergies renouvelables en milieu urbain, en tendant vers des **pratiques d'aménagement plus économies en énergie** (réseaux de chaleur, utilisation de modes de constructions durables), notamment dans le cadre de réhabilitations d'anciennes constructions.

Le PLUi-H vise également la **lutte contre la précarité énergétique**, qui touche de nombreux foyers du territoire, ce dernier étant composé d'une majorité de logements individuels anciens avec un bâti potentiellement vieillissant et mal isolé. La poursuite de cet objectif passe notamment par :

- La facilitation et l'accompagnement des ménages dans la réhabilitation énergétique de leurs logements, via l'espace conseil France Rénov et le service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME) de Leff Armor communauté ;
- L'intégration en amont de chaque projet d'aménagement des réflexions « climat-énergie », notamment en favorisant le développement de logements intermédiaires ainsi que des maisons mitoyennes afin de limiter les pertes énergétiques ;



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

Les caractéristiques rurales (bâti dispersé) et périurbaines (étalement urbain majoritairement pour le résidentiel) du territoire ainsi que les nombreux flux domicile-travail orientés vers des pôles d'emplois extérieurs (en particulier Saint-Brieuc) suscitent une forte dépendance des habitants à la voiture. 77% des actifs habitant à Leff Armor travaillent à l'extérieur de l'EPCI, impliquant des trajets relativement longs, où peu d'alternatives existent face à la voiture individuelle.

Alors que les transports routiers représentent un quart des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire et 35% dans la consommation d'énergie finale, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) prévoit d'ici 2030 une réduction de respectivement 35% et 48% des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.

Dans la poursuite de cet objectif, le projet vise à **adapter les mobilités afin de réduire les pollutions occasionnées par les déplacements motorisés et la dépendance à la voiture**, un enjeu fort au sein d'un territoire où la voiture représente le mode de transport dominant.

Pour y parvenir et proposer des alternatives à la voiture individuelle, le projet vise :

- **La facilitation de l'accès aux transports en commun à tous les habitants**

Cet objectif vise à faciliter l'accès aux centralités, éviter l'isolement de certains habitants (personnes âgées notamment) ainsi que la précarité énergétique liée aux véhicules motorisés et, de manière plus générale, de maintenir la population présente sur le territoire et d'accueillir de nouveaux habitants.

La priorité donnée au développement de l'habitat dans les principales communes du territoire, et donc à plus grande proximité des services, commerces et lieux de travail, concourt également à limiter la dépendance du territoire à l'autosolisme.

- **L'encouragement de la création et valorisation des liaisons**

### douces

36% des habitants de Leff Armor communauté habitant à moins de 10 minutes à vélo de l'une des trois polarités du territoire (Châtelaudren-Plouagat ; Lanvollon ; Plouha), le projet vise à favoriser les mobilités douces, notamment intra-communales, afin de faciliter l'accès des piétons et cyclistes aux services et équipements de proximité de façon sécurisée.

- **L'intégration de la problématique des déplacements à l'échelle des opérations d'aménagement**

La promotion de modes de déplacements doux est à prendre en compte à l'échelle des opérations d'aménagement. En plaçant la mobilité au cœur de la planification, le projet vise à bâtir des espaces pratiques, conviviaux et respectueux de l'environnement.

- **Le développement des formes de mobilités entre communes et vers les territoires voisins**

La création et le renforcement des pôles multimodaux (aires de covoiturages, transports en commun, électromobilité, liaisons douces, ...) sont visés afin de développer des offres de mobilités alternatives à l'autosolisme autour des principaux axes routiers du territoire (carrefour D6/D9 (Lanvollon), carrefour D7/D712 (Châtelaudren-Plouagat), carrefour D712/RN12 (Plélo), etc.).

- **Le renforcement de la gare ferroviaire de Châtelaudren-Plouagat**

Il s'agit de faire de cette gare un point d'appui des déplacements au sein de Leff Armor et avec les territoires voisins de Guingamp et Saint-Brieuc (train, transport à la demande, covoiturage, électromobilité, mobilités douces, etc.). L'accessibilité et la visibilité de la gare mérite particulièrement d'être renforcée par une requalification des voies douces et des espaces publics entre la gare et la centralité de Châtelaudren-Plouagat.



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

En s'inscrivant dans le cadre du programme « Bretagne Très Haut Débit » avec une couverture très haut débit sur l'ensemble du territoire d'ici 2030, le PLUi-H vise à accompagner le développement économique, culturel et social de Leff Armor. Dans ce cadre, il tend à garantir une bonne couverture numérique à l'ensemble des habitants, des entreprises, des services et équipements, en veillant à :

- **Favoriser la mise en place d'équipements permettant le télétravail et soutenir le développement d'espaces de coworking,** notamment au sein des centralités et des zones d'activité économique afin de limiter les déplacements ;
- **Garantir la desserte numérique des zones d'activité économique** en vue du développement et de l'implantation d'entreprises au sein de ces espaces ;
- **Garantir la desserte numérique des zones d'habitat ;**
- **Privilégier le développement urbain de secteurs dotés d'infrastructures numériques.**



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

Le territoire est exposé à des risques, globalement bien connus et localisés, dont notamment :

- Le risque d'inondation, notamment par débordement des cours d'eau dans les vallées du Leff et du Trieux ;
- Le risque de mouvement de terrain sur le site des falaises à Plouha ;
- Le risque de submersion marine au niveau des parties basses sur la côte (plages du Palus, de Bréhec) ;
- La présence d'une ancienne mine (concession de Trémuson) impliquant un risque d'effondrement (un Plan de prévention des risques miniers existe).

Afin de limiter l'exposition de la population à ces risques, le projet vise :

- **La maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs impactés par ces risques ;**
- **L'adaptation des règles de constructibilité dans ces secteurs, en tenant compte des risques existants et futurs ;**
- **La maîtrise du risque d'inondation en :**
  - Luttant contre le ruissellement agricole par la préservation des éléments de paysage régulant les écoulements (zones humides, haies, etc.) ;
  - Limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant une gestion amont (à la parcelle) des eaux pluviales en secteur bâti.

Enfin, le PLUi-H s'inscrit dans une logique prospective, visant à **anticiper l'aggravation des risques naturels** (inondation et submersion marine particulièrement) **en lien avec les effets du changement climatique**. Une étude visant à anticiper le risque d'exposition de la population au recul du trait de côte en cours pour la commune littorale de Plouha.

Au-delà de protéger les personnes et les biens face aux risques, le PLUi-H

souhaite assurer le bien-être et la santé des habitants. Le PLUi-H vise ainsi à garantir un cadre de vie qualitatif et attractif. Pour ce faire, il convient de :

- **Limiter l'implantation de constructions sensibles (logements, équipements accueillant du public...) le long des axes routiers à fort trafic, ou à proximité d'activités sources de nuisances ;**
- **Anticiper l'accueil d'activités économiques génératrices de nuisances et de pollutions et de favoriser leur implantation dans des zones d'activités dédiées, éloignées des zones d'habitat ;**
- **Limiter les conflits d'usage entre agriculteurs et tiers habitant en campagne en limitant le mitage ;**
- **Maitriser la pollution de l'air induite par le transport.**



## Axe 4 : Promouvoir un modèle économique de proximité

Le territoire intercommunal se distingue par un développement d'entreprises locales issues des secteurs de l'agriculture, de la construction et de l'industrie. Le maintien et le développement des services de proximité est également un enjeu pour le territoire. Garant d'un cadre de vie qualitatif et situé à proximité de grands axes routiers (RN12 notamment), ce territoire offre d'importants potentiels de développement aux entreprises.

Dans un objectif de réduction de la dépendance du territoire aux agglomérations voisines (Guingamp et Saint-Brieuc) en matière d'emploi, le PLUi-H souhaite soutenir un dynamisme économique actif et proposer une offre de métiers variés. Pour y parvenir, le projet tient à prendre en compte les évolutions contextuelles déterminantes dans le développement économique du territoire. Il s'agit notamment de :

- La trajectoire démographique, précédemment évoquée, qui amène à renforcer les services à la population tout en favorisant l'attractivité de secteurs économiques déjà sous tension (agriculture, services à la personne, BTP...) face à un vieillissement de la population et en conséquence à une diminution de la population active ;
- La trajectoire écologique, qui amène à prendre en compte et à adapter les choix par rapport aux risques naturels accentués par le changement climatique (sécheresse, inondation, canicule, risques sanitaires pour les hommes, les animaux, les cultures...) pouvant impacter le territoire. Cela invite à porter une attention particulière aux secteurs économiques les plus vulnérables à ces risques, notamment l'agriculture, en l'accompagnant pour renforcer ses capacités de surmonter de tels risques ;
- La nécessité de composer avec les ressources (environnementales, sociales et culturelles) sans les surexplorier, sans les valoriser, dans certaines zones identifiées, faisant écho à la trajectoire écologique actuelle, qui amène à envisager une économie circulaire afin de limiter les impacts environnementaux des activités humaines. En promouvant un développement économique local, le PLUi-H vise à stimuler le dynamisme des filières économiques principales tout en préservant les ressources locales, accroissant l'autonomie territoriale. En ce sens, une vigilance est notamment portée sur la capacité d'accueil des sites économiques du territoire au regard de la sensibilité écologique et environnementale des lieux.

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

L'agriculture constitue une composante primordiale du territoire pour sa contribution à l'économie locale, à la variété de paysages et au maintien de la biodiversité. En favorisant un développement endogène du territoire, le projet vise à promouvoir une agriculture raisonnée et diversifiée afin de valoriser et préserver les ressources internes tout en répondant aux besoins de consommation.

## 1.1. Préserver le foncier agricole de l'étalement urbain

Les surfaces utilisées pour l'agriculture recouvrant plus de 62% de l'espace du territoire intercommunal, le PLUi-H souhaite préserver les fonctionnalités des espaces agricoles afin de conforter le développement de la filière mais également de limiter la pression sur le foncier agricole.

Pour cela, un aménagement adapté du territoire est indispensable, impliquant des modalités d'urbanisation plus dense et recentrée à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes. Le PLUi-H a ainsi pour objectif :

- **De préserver et valoriser les « ceintures vertes » en proximité immédiate des bourgs et hameaux afin d'encourager l'agriculture de proximité** (maraîchage, circuits courts, etc.) ;
- **D'assurer un accompagnement agricole sur le foncier**, en favorisant les regroupements parcellaires agricoles.

## 1.2. Soutenir la pérennité de l'activité agricole et autoriser les activités complémentaires et compatibles

Dans un contexte de changement climatique, de raréfaction des ressources et d'évolution des préférences des consommateurs, le secteur agricole doit répondre à de nombreux défis. Afin d'assurer la durabilité de ce secteur sur le territoire, le PLUi-H **encourage la diversification des activités agricoles**, en permettant aux exploitations d'élargir leur gamme de produits et services fournis au-delà des cultures ou de l'élevage traditionnels, notamment par :

- La vente directe au sein des exploitations agricoles ;
- Le tourisme comme revenu complémentaire agricole ;

- L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (méthaniseurs par exemple).

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

En concentrant ces activités (services de santé, services à la personne, services dédiés à la petite enfance, ...) en centralité, au plus près des habitations, le PLUi-H souhaite améliorer l'accessibilité et la proximité des services aux habitants et ainsi répondre efficacement aux besoins des habitants présents et à venir.

Afin d'assurer une élévation de la qualité de vie offerte par le territoire et de maîtriser son niveau de dépendance aux territoires voisins, cet objectif vise particulièrement les communes pôles et associées (Châtelaudren-Plouagat – Plélo, Lanvollon – Pléguien, Plouha), ainsi que les bourgs de services, en forte interaction avec les agglomérations voisines (notamment Goudelin et Pommerit-le-Vicomte à proximité de Guingamp Paimpol Agglomération ainsi que Plerneuf et Plouvara à proximité de Saint-Brieuc Armor Agglomération).

Par la poursuite de cet objectif, le projet a vocation à :

- **Garantir la proximité et l'accessibilité des services essentiels à tous les habitants** : notamment aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite, afin de réduire les déplacements ;
- **Favoriser la dynamisation économique des centres bourgs en y regroupant des services diversifiés**, créant ainsi des opportunités d'emploi et de développement économique local.
- **Favoriser l'attractivité des métiers des services à la population et à attirer la main d'œuvre de cette filière économique sur le territoire** : par une offre de logements suffisante pour l'accueillir, par la création de bâtiments destinés à accueillir leur activité ainsi que par la présence d'un cadre de vie agréable et une offre d'équipements et de services adéquate.



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

#### 3.1. Concentrer le commerce de proximité en centralité

Face aux récentes dynamiques de développement des activités commerciales de proximité en périphérie des bourgs, le PLUi-H souhaite inverser la tendance et lutter contre la dévitalisation des centralités et l'affaiblissement de leurs commerces.

Le PLUi-H ambitionne ainsi de **maintenir une offre commerciale de proximité diversifiée au sein des centralités** (commerce, artisanat, services), près des fonctions urbaines, dans un objectif de revitalisation et dynamisation des centres bourgs. Sont visés tous types d'activités commerciales compatibles avec l'habitat et en particulier celles qui permettent de répondre aux besoins quotidiens des habitants, permettant ainsi de réduire les déplacements en voiture destinés aux achats courants. La poursuite de cet objectif passe notamment par l'instauration de **périmètres de centralité** destiné à localiser l'implantation préférentielle des activités commerciales dans les centralités, ainsi que d'un linéaire commercial en centralité, afin d'empêcher le changement de destination de ces locaux.

Les bourgs des pôles et les bourgs de services sont particulièrement concernés par cette orientation (Châtelaudren-Plouagat – Plélo, Lanvollon – Pléguien, Plouha, Goudelin, Plerneuf, Plouvara et Pommerit-le-Vicomte).

#### 3.2. Réguler le commerce de périphérie

Faisant écho au précédent objectif visant à préserver la vitalité des commerces de proximité au sein des centralités urbaines, le PLUi-H cherche à limiter la croissance du commerce de périphérie et de flux, qui peuvent exercer une concurrence envers les plus petits commerces de centralité. Ces derniers ont particulièrement augmenté ces dernières années et conduisent souvent au déplacement de commerces de centre-bourgs vers la périphérie.

Conformément aux dispositions du SCoT, afin de réguler ces pratiques le PLUi-H vise à identifier et délimiter des espaces commerciaux périphériques, réservés à l'installations de grands commerces dont

l'emplacement n'est pas adapté à l'intérieur du périmètre des centralités commerciales.



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

### 4.1. Maitriser la consommation foncière des espaces économiques

Dans la perspective du zéro artificialisation nette, le projet cherche à adopter une stratégie foncière et immobilière en adéquation avec les ressources du territoire tout en développant les filières économiques et en soutenant la création d'emplois.

Le PLUi-H souhaite ainsi :

- Adapter l'offre immobilière de Leff Armor communauté aux parcours résidentiels des entreprises tout en permettant la création d'espaces mutualisés de type coworking adaptés aux nouvelles pratiques professionnelles ;
- Prioriser le renouvellement urbain des zones d'activités économiques par le biais de la densification et du traitement des friches : dans une même logique que pour l'habitat, le projet vise une limitation de la consommation d'espaces. Conformément à la stratégie économique de Leff Armor communauté, l'accueil de projets économiques est conditionné à un rapport « surface bâimentaire sur surface consommée » de 20% a minima, et sans maxima.
- Disposer d'espaces constructibles pour répondre aux besoins des entreprises endogènes tout en favorisant l'accueil d'activités exogènes afin d'assurer la diversité économique du territoire ;
- Poursuivre la dynamique productive du territoire par le développement des activités artisanales et industrielles en prévoyant une extension des zones d'activités économiques de 35 hectares. La stratégie est celle de permettre le développement des entreprises présentes sur le territoire et l'installation de nouvelles activités, prioritairement le long de la RN12 et sur le secteur de Lanvollon.

### 4.2. Réserver les zones d'activités aux activités incompatibles avec les fonctions urbaines

Le PLUi-H souhaite réserver les zones d'activités économiques aux activités incompatibles avec les fonctions urbaines (habitat, commerce, services ou encore bureaux), afin de favoriser une mixité de ces fonctions en centralités, tout en évitant la consommation de foncier économique pour des activités commerciales ou tertiaires, compatibles avec les activités exercées en centralités.

Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, le PLUi-H priorise le développement d'activités productives au sein des zones économiques périphériques. En effet, ces activités économiques peuvent nécessiter des aménagements spécifiques visant à faciliter leur fonctionnement et génèrent potentiellement des nuisances pour l'habitat (sonores, olfactives, pollutions, etc). Ainsi, il est préférable de tenir ces activités à l'écart des autres fonctions urbaines. L'accueil d'activités potentiellement polluantes ou consommatrices d'eau sera conditionné au respect de règles spécifiques.

### 4.3. Repenser l'aménagement des zones d'activités

Le projet vise l'optimisation des zones d'activités et l'amélioration de leur aménagement notamment par :

- L'encouragement à la densification volontaire de ces zones par les entreprises déjà implantées ;
- La mutualisation des parkings dédiés aux entreprises, passant par une conception plus paysagère et végétalisée de ces espaces ;
- L'intégration paysagère des nouveaux projets ;
- La végétalisation de ces espaces ;
- L'intégration de systèmes de gestion des eaux pluviales ;
- L'adéquation du développement des entreprises avec la disponibilité de la ressource en eau et les capacités épuratoires ;
- Une consommation plus sobre en énergie des bâtiments ;
- La connexion aux réseaux de ces espaces, en termes de mobilités et de communication.



## **5. 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 écologiques et de développer des pratiques économiques plus éthiques et durables, notre projet prévoit le développement de l'économie sociale et solidaire ainsi que de l'économie circulaire sur notre territoire.

L'économie sociale et solidaire fait référence à l'organisation d'entreprises dont le fonctionnement et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale. L'économie circulaire contribue à régénérer les ressources (écologiques, sociales et culturelles) du territoire plutôt qu'à seulement les exploiter, contrairement à l'économie dite linéaire.

Le PLUi-H souhaite ainsi **favoriser le développement des entreprises de l'économie sociale et solidaire et de l'économie circulaire en accompagnant les acteurs économiques dans leur changement de modèle économique.**

Pour cela, Leff Armor communauté s'engage notamment à **poursuivre l'aménagement et le développement du site de Coat An Doc'h sur la commune de Lanrodec** en y accueillant des activités intégrant les transitions sociales et écologiques dans leur modèle de développement.



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

Le potentiel touristique du territoire, favorisé notamment par sa position géographique, est un atout que le PLUi-H souhaite mettre en avant. Il est ainsi souhaité d'affirmer le tourisme comme vecteur de développement économique et de faire du territoire une destination touristique pionnière, proposant des activités nouvelles ou uniques, au sein de la variété de paysages que propose Leff Armor communauté, tout en respectant et anticipant les enjeux de protection du patrimoine naturel vivant et végétal sur les espaces naturels.

Pour y parvenir, il convient notamment de **favoriser un tourisme principalement tourné vers les activités de plein air**, en :

- S'appuyant sur les équipements culturels, sportifs et de loisirs. Ces derniers répondent aux usages quotidiens des habitants mais constituent également une ressource importante pour les activités touristiques ;
- Accordant une importance particulière à la valorisation des espaces ruraux et des trames verte et bleue, support d'un tourisme de plein air ;
- Confortant l'offre touristique selon la logique littoral / rétro-littoral, par le soutien au réaménagement de la zone côtière afin de respecter la configuration naturelle des lieux et la valoriser, ainsi que par le développement du tourisme du rétro littoral en valorisant les Vallées (Leff, Ic) ;
- Favorisant la structuration du territoire en faveur des déplacements doux (cyclotourisme, équestre individuel et collectif, pédestre utile).

Dans la volonté de mettre en avant l'identité rurale du territoire comme facteur d'attractivité touristique, il est également souhaité de **permettre la création d'hébergements touristiques** (gîtes, hébergement à la ferme, insolites...) au sein des espaces ruraux (zones agricoles et naturelles). Est possible le développement de résidences touristiques notamment par le biais de changements de destinations, en veillant à leur qualité, leur intégration paysagère ainsi qu'à leur bonne cohabitation avec les fonctions de ces espaces.



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

En travaillant sur le territoire de Leff Armor, la population active contribue au bon fonctionnement du territoire car elle permet le développement et le maintien de l'emploi. Il s'agit d'une ressource humaine essentielle à la croissance du territoire puisqu'en apportant leur contribution, leurs compétences et leurs savoir-faire, les travailleurs représentent le moteur économique de Leff Armor communauté.

La population active représente d'ailleurs une richesse essentielle pour s'adapter et répondre aux changements et aux défis qui se présentent sur le marché du travail (nouveaux besoins de la société, nouvelles tendances de l'emploi, avancements technologiques, ...), renforçant ainsi la compétitivité et l'attrait économique de Leff Armor communauté.

Le PLUi-H souhaite ainsi accompagner, valoriser et attirer la population active en favorisant un territoire propice à l'emploi. De nombreux actifs vivant sur le territoire intercommunal mais travaillant à l'extérieur de celui-ci, il s'agit de :

- **Développer une offre d'emploi diversifiée** pour offrir des opportunités variées à la population active vivant sur Leff Armor communauté ;
- **Développer les principales filières économiques locales, en lien avec les ressources internes au territoire** (tourisme, développement encadré des énergies renouvelables, ...) **ainsi qu'avec les besoins futurs des habitants** (aide à la personne).
- **Rapprocher les lieux de vie, de consommation, et d'emploi des habitants** en logeant les populations actives (présentes et que le territoire souhaite accueillir) au sein du territoire intercommunal.
- **Prioriser sur le territoire des parcours résidentiels des populations actives, en encadrant le développement des résidences secondaires et des locations saisonnières** qui sont en concurrence directe avec les résidences principales.

