



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service planification, logement, urbanisme
Unité planification, SCoT, Littoral
Affaire suivie par : Nathalie GAY
Tél : 02 96 75 25 32
nathalie.gay@cotes-darmor.gouv.fr

Saint-Brieuc, le 10 OCT. 2025

Monsieur le président
de Leff Armor Communauté
Moulin de Blanchardeau
CS 60036
22290 LANVOLLON

Objet : plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat

P. J. : note technique

Par délibération du 8 juillet 2025 le conseil communautaire de Leff Armor Communauté a arrêté son projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H).

Tout d'abord, je tiens à mettre en avant l'importance du travail et l'ampleur des concertations liées à la réalisation de ce document stratégique pour Leff Armor Communauté. Je souhaite également relever l'investissement des élus communautaires ainsi que de vos équipes. Enfin, je tiens à souligner la qualité des relations de travail avec les équipes de la direction départementale des territoires et de la mer dans ce cadre. Après avoir procédé à la consultation des services de l'État associés à cette élaboration, je vous fais part ci-après des observations que suggère l'analyse du projet.

Le projet s'inscrit dans la perspective d'une réduction ambitieuse de la consommation foncière, en rupture avec la situation des dernières années, et en lien avec les orientations de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat résilience, du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires et du schéma de cohérence territorial du Pays de Guingamp.

Cette analyse du projet, détaillée dans la note technique, conduit à des observations ayant trait principalement aux zones d'activités économiques, à l'application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi littoral, aux dispositions relatives à l'habitat ou encore aux possibilités de construction en zone agricole et naturelle ouvertes par les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Des améliorations en matière de densité et d'économie de foncier restent également possibles.

En matière de zones d'activités, leur localisation, leur superficie et leur configuration nécessitent d'être revues ou, à tout le moins, mieux justifiées.

Concernant l'application de la loi littoral, si sa prise en compte a fait l'objet d'un travail approfondi, quelques dispositions devront encore être revues s'agissant de la continuité et des espaces remarquables au risque de fragilité juridique dans le PLUi-H.

En termes de volet Habitat du PLUi-H, des précisions seront à apporter pour certaines actions, et un suivi régulier sera nécessaire afin de réajuster si besoin certains objectifs ou actions.

S'agissant des STECAL, deux d'entre eux font l'objet de ma part d'un avis défavorable et donc d'une demande de suppression : projet de boulangerie à LE FAOÜET et projet touristique à TRÉGOMEUR.

Les dispositions réglementaires devant traduire le projet, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation doivent également être complétées et précisées sur plusieurs secteurs. Sur certaines communes les questions de densité et d'optimisation du foncier doivent être approfondies. La prise en compte des changements de destination dans la satisfaction des besoins en logement reste également à chiffrer.

Je vous invite donc à prendre en compte la note technique et ses annexes jointes qui récapitulent l'ensemble des observations de l'État.

J'émets un avis favorable au projet de PLUi-H sous réserve que les modifications et améliorations présentées ci-dessus et dans la note technique jointe soient prises en compte préalablement à l'approbation finale du document.

Le préfet
François de KERÉVER



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service planification, logement, urbanisme
Unité planification, SCoT, littoral
Affaire suivie par : Nathalie GAY
Tél : 02 96 75 25 32
nathalie.gay@cotes-darmor.gouv.fr

Saint-Brieuc, le 10 OCT. 2025

Monsieur le président
de Leff Armor Communauté
Moulin de Blanchardeau
CS 60036
22290 LANVOLLON

Objet : note technique sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat

P. J. : annexes

Vous m'avez saisi en tant que personne publique associée dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de Leff Armor Communauté arrêté le 8 juillet 2025 en conseil d'agglomération. L'ensemble de ce document a été reçu dans mes services le 11 juillet 2025.

Après avoir procédé à la consultation des services de l'État associés à cette procédure, je vous fais part ci-après des observations que soulève l'analyse de votre projet de territoire.

I – Projet de territoire et stratégie de développement

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche une volonté d'équilibre des dynamiques territoriales à l'échelle des 27 communes de l'EPCI, en répondant aux besoins des populations tout en favorisant la résilience du territoire dans un contexte de changement climatique, en réduisant la consommation d'espace et en préservant les ressources naturelles.

Les ambitions et objectifs de ce PLUi-H se structurent autour de quatre grandes orientations affichées dans le PADD :

- préserver l'identité rurale du territoire ;
- permettre un développement en adéquation avec les ressources ;
- 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 ;
- promouvoir un système économique local.

Siège et adresse postale : 1 rue du Parc – CS 52256 – 22022 SAINT-BRIEUC CEDEX
Adresse géographique du site : 5, rue Jules-Vallès à SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr

Accueil téléphonique : 9 h / 12 h et 14 h / 17 h sauf le vendredi 16 h
Accueil du public dans les services du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et l'après-midi exclusivement sur rendez-vous de 14 h à 16 h 30

Ces ambitions politiques du PLUi-H s'inscrivent dans le contexte législatif et réglementaire et dans une logique d'intégration des documents dits supérieurs dans la hiérarchie des normes : schéma de cohérence territoriale (SCoT) et schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le projet est fondé sur une hypothèse d'évolution démographique de + 0,30 % par an en moyenne sur la durée du PLUi-H (2025-2035), cohérente avec l'évolution observée sur la période antérieure (+ 0,33 %) mais supérieure aux prévisions de l'INSEE. Le territoire est marqué par une attractivité migratoire qui compense une dynamique naturelle déficitaire. Les projections laissent par ailleurs entrevoir une augmentation de l'effectif des populations âgées. Cette évolution amène le PLUi-H à repenser l'aménagement du territoire en tenant compte des besoins spécifiques de cette catégorie de population.

II – Consommation foncière et gestion économe de l'espace

En application de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat résilience, le PLUi-H se fixe pour objectif de limiter fortement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette diminution prévoit d'être matérialisée, à minima par une division par deux du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 comme prévu à l'échelon régional par le SRADDET.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience demande aux SRADDET, SCoT et PLU, pour les tranches 2031-2041 puis 2041-2050, d'établir les objectifs de trajectoire de réduction de l'artificialisation, jusqu'à atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Pour fixer ces objectifs, le PLUi-H intègre une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) des dix dernières années précédant l'arrêt du PLUi-H et de la promulgation de la loi climat et résilience, présentée de manière détaillée dans le rapport de présentation du PLUi-H. Réalisée à l'appui des données du MOS Bretagne, elle conclut à une consommation d'espaces agricoles et naturels totale de 182 hectares (ha) observée entre 2011 et 2021. Cette analyse démontre la dominance de l'habitat dans les espaces nouvellement urbanisés, puisque ce dernier représente 64,5 % des espaces consommés ces dix dernières années. Le développement économique est pour sa part responsable pour 25 % de cette consommation.

En accord avec l'objectif de modération, une enveloppe foncière globale de 91 ha est prévue par le PLUi-H sur la période 2025-2035, compatible avec les dispositions du SCoT du Pays de Guingamp qui prévoient un maximum de 96 ha de consommation d'ENAF sur la même période. Cette consommation foncière est répartie comme suit : pour l'habitat 35,9 ha, pour le secteur économique 34,14 ha, pour les équipements 17,5 ha et pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 4,28 ha.

Pour assurer cette réduction substantielle de la consommation foncière pour les prochaines années, l'EPCI se fixe la maîtrise du volume des extensions urbaines et, par voie de conséquence, un projet de développement cumulant deux principes complémentaires :

- la volonté de produire au moins 60 % des besoins en logement et en développement économique au sein des espaces déjà urbanisés (réinvestissement urbain, densification...) et de changer de modèle de développement économique en optimisant et renouvelant les zones existantes sur le territoire ;

- la volonté de produire le reliquat des besoins nécessaires et justifiés dans le cadre d'extensions urbaines maîtrisées, limitées et dont les seuils de densité doivent être renforcés avec des formes urbaines adaptées aux caractéristiques des communes.

Cependant, à noter que la part de production de logement par changement de destination de bâtiments identifiés en zone agricole (A) et naturelle (N) n'est pas estimée ni prise en compte dans le calcul des besoins et donc du foncier nécessaire.

Par ailleurs, dans certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est indiqué une absence de consommation d'ENAF, alors que les données du Mode d'occupation des sols (MOS) fait apparaître les terrains comme « agricole ». C'est le cas à BRINGOLO et CHATELAUDREN-PLOUAGAT (projet de parking), PLÉGUIEN (Coat ar Oa), PLÉLO (déchetterie et Le Courtil). Ce sont ainsi quelques 2 ha d'ENAF qu'il conviendra de rajouter à la consommation foncière estimée.

Globalement, le PLUi-H de Leff Armor communauté s'inscrit toutefois bien dans une trajectoire de ZAN avec une limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers compatibles avec les dispositions du SRADDET et du SCoT.

III – Rapport de présentation

Le rapport de présentation présente les grands enjeux du territoire à traduire dans le règlement et les OAP.

Toutefois, ce document, dans sa partie « état initial de l'environnement » est à compléter quant aux risques et nuisances afin d'être le plus exhaustif et à jour possible :

- faire mention du DDRM et non du « DECRIM », document qui n'existe pas ;
- concernant les territoires littoraux et à proximité du Leff, annexer les cartes de l'atlas des zones inondables, afin notamment de permettre aux pétitionnaires et instructeurs de s'y référer ;
- modifier la carte annexée concernant le risque gonflement des argiles. Ce risque s'aggrave avec le réchauffement climatique, presque la moitié du territoire national est désormais concerné. De plus, l'article 68 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 24 novembre 2018, rend obligatoire la réalisation d'études de sol avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation situé sur les secteurs en aléa moyen et fort, afin de prévenir et limiter les risques liés à d'éventuels sinistres en lien avec le retrait-gonflement des sols argileux. L'arrêté du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000042211476&dateTexte=&categorieLien=id>.

Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2020. Ci-après, les deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés le 30 septembre 2020 : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376726>, <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376739>.

- ajouter le nouvel arrêté du 20 mai 2025 modifiant le classement des bois et forêts vulnérables au risque de forêt ;
- mettre à jour le classement sonore des infrastructures de transport ;

Il convient également de se référer aux annexes de cette note technique afin d'y retrouver les mises à jour de données réalisées par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

IV – Orientations d'aménagement et de programmation

Dans les communes rurales, les OAP sectorielles font parfois apparaître une densité peu élevée (environ 12 logements/ha). Même si cette densité moyenne est compatible avec les dispositions du SCoT, certaines zones auraient pu supporter des densités plus fortes sans compromettre le caractère des lieux avoisinants.

Quelques zones urbaines (U) relativement importantes en superficie peuvent interroger en ce sens qu'elles ne font pas l'objet d'OAP de densification permettant une véritable maîtrise foncière. C'est le cas par exemple à TRÉVÉREC. Il peut s'agir de « coups partis ». Toutefois, l'information n'apparaît pas a priori dans le document.

V – Délimitation des STECAL

L'article L151-13 du code de l'urbanisme précise que « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones A, N ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisées :

1. des constructions,
2. des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
3. des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs « utilisateurs ».

Le projet de PLUi-H de Leff Armor Communauté identifie 57 STECAL en zone A ou N.

La délimitation de quelques secteurs est relativement importante et peu calée sur les bâtiments existants, sans justification par un projet identifié. C'est le cas pour l'aire de loisirs de BOQUÉHO, le secteur sud-est du circuit de moto-cross de GOUDELIN et du centre équestre de POMMERIT-LE-VICOMPTE. S'agissant de l'entreprise de charpente à PLÉLO, le périmètre devra être réduit afin de ne pas impacter la parcelle agricole voisine.

Le projet prévoit trois STECAL pour des boulangeries. Sur le principe, il n'est pas souhaitable, au regard des orientations du PADD du PLUi-H (axe 3.1 et 4.2 notamment) visant au maintien des commerces de proximité dans les centre-bourg, d'accepter l'implantation d'une boulangerie à l'écart du bourg. S'agissant du projet sur LE FAOÜET, la construction semble de plus n'être qu'un simple garage. Cette activité devra être relocalisée en centralité. Concernant SAINT-JEAN-KERDANIEL et PLÉGUIEN, les bâtiments semblent correspondre à une ferme. Si l'activité de boulangerie est réalisée dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole, un STECAL n'est pas nécessaire, elle peut être autorisée par la voie du règlement, sinon, cette activité devra être relocalisée en centralité.

À TRÉGOMEUR, le projet prévoit un STECAL sur une serre agricole, d'une superficie de plus de 14 000 mètres carrés, pour la création d'hébergements touristiques. Compte-tenu de sa surface, ce secteur ne peut être considéré comme présentant une taille et une capacité d'accueil limitées. Son impact sur la zone agricole est également trop important. Enfin, il n'est pas souhaitable d'encourager la création de logements touristiques, par construction neuve, dans des secteurs éloignés des bourgs en pleine zone agricole. J'émets un avis défavorable à ce secteur qui devra être supprimé.

Enfin, s'agissant du camping le Varquez à PLOUHA, s'il est bien zoné en NC inconstructible sur le plan de zonage, il apparaît toujours en secteur NP2 dans l'atlas des STECAL.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) des Côtes-d'Armor, qui a rendu son avis le 02 octobre 2025, a formulé les mêmes observations sur ces STECAL. Cet avis, que vous avez reçu par ailleurs, vous indiquera dans le détail les modifications à apporter.

VI – Application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi littoral

- Règlement

Le PLUi-H ne semble zoner aucun espace remarquable et caractéristique (ERC) en mer au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. Or, dans les délimitations initiales de l'État une partie substantielle de l'estran jusqu'au 0 marin était identifiée auparavant en ERC.

Les dispositions générales du règlement concernant les extensions des constructions existantes fait référence à la situation du bâtiment à la date d'approbation du PLU. De même, le règlement de la zone NP2 autorise des extensions de 50 % d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi-H. Or le Conseil d'État, dans un avis du 30 avril 2024, précise que l'extension doit s'apprécier par rapport à l'état de la construction initiale, sans tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement, et pour les constructions antérieures à la loi littoral, à l'état de la construction à la date d'entrée en vigueur de cette loi.

Le règlement de la zone UD, correspondant aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de PLOUHA, autorise les « administrations publiques et assimilées ». Cette rédaction est trop large, l'article L. 121-8 n'autorisant dans les SDU que les « services publics ». Ce point devra être modifié.

Le règlement des zones A et N autorise les constructions à usage de diversification agricole (conditionnement, vente) ainsi que les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA). En commune littorale, seules les constructions « nécessaires » aux activités agricoles sont autorisées, en dehors des espaces proches du rivage. La diversification, au même titre que les CUMA, n'est pas considérée comme présentant ce caractère de nécessité. Ce point devra être modifié.

Il conviendra de rappeler que la construction de bâtiments agricoles est subordonnée à l'obtention d'une dérogation après accord du préfet.

S'agissant des changements de destination, ils ne peuvent être admis en commune littorale que sur les bâtiments antérieurs à 1943.

Le règlement des STECAL Ay autorise les constructions nouvelles. S'agissant de PLOUHA, le règlement devra exclure cette possibilité, les secteurs Ay étant par nature en discontinuité de l'urbanisation. Ce point devra être modifié.

- Zonage

Le PLUi-H prévoit, à l'ouest du bourg de PLOUHA, un secteur Ugdv à vocation d'accueil des gens du voyage. Ce secteur, situé en discontinuité de l'agglomération, ne peut prévoir d'accueillir des constructions nouvelles.

Une parcelle est zonée en UC à la Villeneuve, en limite ouest de la commune de PLOUHA. Cette construction, même si elle est en continuité d'un hameau situé sur PLUDUAL, n'est pas en continuité d'une agglomération ou d'un village et ne peut donc être constructible.

Plusieurs emplacements réservés sont prévus dans des espaces remarquables sur PLOUHA. Or, si des parkings peuvent être effectivement créés dans ces espaces, ce n'est que sous réserve de respecter les conditions cumulatives posées par l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme. Ne sont ainsi possibles que « les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ». Le PLUi-H ne comporte aucune justification quant au respect de ces conditions par les projets envisagés.

VII – Volet habitat

Les objectifs du volet habitat du PLUi-H de Leff Armor Communauté consacrent une révision à la baisse des hypothèses de croissance démographique (0,30 % par an contre 0,9 % avant révision) dans la continuité de croissance de la période 2013-2020 tout en restant « ambitieux » par rapport aux projections Omphale 2022. Les objectifs de production de logements ont en conséquence été minorés (150 logements par an contre 200 programmés avant révision), tout en restant là encore plus ambitieux que la tendance constatée (111 logements produits par an en moyenne sur Leff Armor Communauté).

Leff Armor Communauté a conduit cette révision générale sur la base d'un diagnostic actualisé en incluant ces nouvelles hypothèses démographiques désormais compatibles avec le SCoT. Dans l'architecture du programme d'orientations et d'actions (POA), des orientations comme dans le détail des fiches-actions, Leff Armor Communauté s'est attaché à répondre de manière exhaustive aux observations ayant motivé l'avis défavorable sur le PLUi-H approuvé en 2020. Territorialisation du parc de logements, production localisée à 60 % en renouvellement urbain, action forte en faveur de la réhabilitation du parc de logements en mobilisant les dispositifs d'accompagnement techniques et financiers du pacte territorial, de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) projet en complément des aides directes de l'EPCI et des communes sont notamment à souligner de même que le renforcement du budget d'investissement prévisionnel. Une ébauche de calendrier de mise en œuvre est proposée pour chaque action : même si le calendrier demandera à être affiné, l'initiative est à saluer.

Toutefois, plusieurs points d'attention doivent être signalés :

- les objectifs d'évolution de la population fixés dans le PLUi-H, compatibles avec le SCoT, sont supérieurs à la tendance constatée sur les périodes précédentes en matière de solde migratoire. Un suivi fin des indicateurs démographiques et de la vacance devra permettre d'ajuster, si nécessaire, l'offre de logements ;
- tenant compte des recommandations, Leff Armor Communauté a fait de la stratégie foncière un axe fort de son POA. La création d'un observatoire de l'habitat et du foncier

vient appuyer cette démarche. Toutefois, le budget global pour les actions 1, 2 et 12 semble limité et mériterait d'être abondé. A minima, des précisions sur le fonctionnement de l'observatoire de l'habitat et du foncier en régie ou en prestation ainsi que sur les moyens alloués seraient souhaitables pour garantir son caractère opérationnel ;

- le POA prévoit différents objectifs : consommation foncière maîtrisée, localisation de la production majoritairement dans l'enveloppe urbaine, offre renforcée de petites typologies de logement et de logements sociaux. Une attention particulière devra être portée au volume de certaines enveloppes urbaines ainsi qu'à la rédaction des OAP afin de garantir l'atteinte de ces objectifs (volume de production, proportion de logement dans l'enveloppe urbaine, typologie comme mixité sociale) ;
- la présence au POA de deux fiches-action, l'une dédiée spécifiquement à l'adaptation des logements au vieillissement et la seconde aux autres publics spécifiques est à saluer. Si la fiche dédiée au public âgé compile majoritairement des dispositifs existants prêts à être mis en œuvre, les actions consacrées aux autres publics, notamment les jeunes et les saisonniers sont plus au stade de l'expérimentation, voire de la réflexion, et devront être concrétisées.

VIII – Zones d'activités économiques

D'une façon générale, le rapport de présentation justifie peu les besoins en extensions des zones d'activité. Pour rappel, le SCoT précise que « les extensions ne sont possibles que s'il n'existe pas de possibilité adaptée d'installation des projets à l'intérieur des périmètres déjà bâties ». Il indique également que « le tissu existant de zones d'activités, notamment dans les communes rurales, permet de répondre aux besoins de développement économiques des communes ». En ce sens, les extensions projetées sur des zones de très faible taille ne paraissent pas opportunes. C'est le cas pour Keribot à GOUDELIN, Coz Porjou à LE MERZER, le bourg à PLÉGUIEN et la Rotonde à POMMERIT-LE-VICOMTE.

Certaines extensions de zone d'activité paraissent répondre à des logiques d'opportunités foncières. C'est en particulier le cas à PLÉLO, où le PLUi-H prévoit deux extensions sur des parcelles déconnectées du reste de la zone, dont l'une est par ailleurs entourée de zones humides. De tels découpages ne sont pas propices à une rationalisation de l'aménagement et donc à une utilisation économe de l'espace.

Par ailleurs, le choix de prévoir des OAP sur certaines parcelles des zones d'activité et non sur d'autres pose question, d'autant que l'absence d'OAP concerne de très grandes parcelles non encore aménagées. Là aussi, dans une logique d'aménagement cohérent, les OAP devraient porter sur l'ensemble de la zone.

Les extensions projetées des zones d'activités de PLERNEUF, LANRODEC et SAINT-JEAN-KERDANIEL sont comprises, au moins pour partie, dans des secteurs non urbanisés de la marge de recul de 100 mètres en application de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement de la route nationale (RN) 12. Or, le dossier ne fait pas apparaître que ces extensions auraient fait l'objet d'une étude de projet urbain permettant de réduire cette marge de recul. À défaut de telles études, le document graphique doit faire clairement apparaître cette marge et le règlement rappeler son inconstructibilité, qui doit s'appliquer dès lors que l'espace ne peut être considéré comme urbanisé, soit qu'il soit vierge de construction, soit qu'il ne supporte que des constructions diffuses. Le classement en zone U ou à urbaniser (AU) ne suffit pas à déroger à cette règle. Ce point devra être modifié.

IX – Zonage

Le PLUi-H prévoit de zoner en UC des secteurs bâtis dans l'espace rural. Pour certains, le nombre très peu élevé de constructions et leur faible densité ne justifie pas d'un zonage constructible, mais relève plutôt du mitage à maintenir en zone A ou N. Sont notamment concernés PLUDUAL (limite de PLOUHA), PLOUAGAT (sud de la RN 12), LANRODEC (deux secteurs au sud de la commune), LE MERZER, PLÉLO (à proximité de la carrière), POMMERIT-LE-VICOMTE (sud-ouest de la commune) et TRESSIGNAUX (sud de la commune).

D'une manière générale, les marges de recul de la RN 12, ainsi que les zones de bruit n'apparaissent pas sur les plans de zonage transmis.

Sur la commune de PLERNEUF, il existe une station service (concession de l'État) à la sortie du territoire vers GUINGAMP. Cette station est actuellement en zone A. La vocation de ce secteur est plutôt du type UY car des travaux liés à cette activité doivent pouvoir y être réalisés.

X – Règlement écrit

Zones UB et UC

Le règlement liste les constructions et installations interdites ou soumises à condition. A contrario, toutes les autres sont autorisées. S'agissant du commerce de détail, le SCoT ne l'autorise que dans les centralités et les espaces de développement commercial périphérique. Le règlement des zones UB et UC, qui ne correspondent pas systématiquement à des centralités, ne peut donc les autoriser sans restriction.

Zone NI

Ces secteurs NI correspondent à des STECAL à vocation de sport, tourisme ou loisirs. Le règlement y autorise sans restriction les commerces de détail. Or, le SCoT ne les admet dans de tels secteurs quand leur « implantation apparaît nécessaire à la valorisation d'un site ou équipement touristique ». Il conviendra de restreindre leur admission aux sites répondant à ces conditions.

Zones A et N

Le PLUi-H limite à deux le nombre des constructions à usage de logement de fonction susceptibles d'être construites par exploitation agricole. Le Conseil d'État a récemment rappelé, dans une décision du 13 février 2024, que « pour l'application de ces dispositions ... doit être regardée comme une construction à usage d'habitation attachée à une exploitation agricole existante toute construction à usage d'habitation dont la construction a été autorisée au motif qu'elle était, à la date de cette autorisation, nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, quand bien même l'occupant de cette habitation ne participerait pas, à la date à laquelle l'administration se prononce sur la nouvelle demande de permis de construire, à l'exploitation agricole ».

Pour rappel, le logement de fonction des agriculteurs est une construction à destination agricole et non d'habitation.

Les logements de fonction doivent être implantés, au cas général, à proximité immédiate de l'exploitation. Le règlement autorise toutefois leur implantation jusqu'à 500 mètres de l'exploitation, « en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant ». Cette possibilité est de nature à engendrer du mitage au sein de l'espace agricole, d'autant que la notion de « groupe d'habitation » n'est pas définie et peut ainsi recouvrir des entités de taille très réduite.

Le règlement de ces zones autorise les abris pour animaux. Or, l'autorisation des abris pour animaux dans le règlement en zone A et N n'est pas possible. Il convient de rappeler que dans ces zones, le législateur n'autorise que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. L'interdiction de toute autre construction ou installation étant générale, elle s'applique également aux abris destinés aux animaux appartenant à des particuliers, quelle que soit la taille et leur insertion sur le site.

Le règlement autorise deux annexes, jusqu'à 50 mètres carrés chacune, hors piscine et local technique, en plus de celles éventuellement déjà présentes sur la parcelle. Cela représente des superficies importantes de constructions nouvelles dans l'espace rural, d'autant que le règlement ne précise pas que la réalisation de telles annexes ne doit pas aboutir à la création de nouveaux logements. La CDPENAF des Côtes-d'Armor, dans son avis du 2 octobre 2025, a formulé la même observation sur ce point.

XI – Servitudes d'utilité publique (SUP)

Concernant la servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL), il n'y a pas d'arrêté préfectoral de modification/suspension sur PLOUHA. C'est donc la servitude de plein droit qui s'applique, avec une bande de 3 mètres comptés depuis la limite du domaine public maritime (article L. 121-31 du code de l'urbanisme). Dans le PLUi-H, la partie écrite sur les SUP ne fait que rappeler la réglementation générale, et la représentation graphique est illisible, et source de confusion ou d'erreur. Il serait donc préférable de ne pas représenter graphiquement la servitude et de préciser, au niveau de la légende que l'on est en servitude de plein droit.

Les ouvrages électriques [liaisons aériennes 225 kilovolts (kV) et 63 kV] ne sont pas bien représentés au plan de servitudes. Les indications nécessaires à leur bonne prise en compte figurent en annexe 2.

De même, les servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz seront à préciser, selon les indications figurant à l'annexe 3.

En cas de questions relatives aux servitudes d'utilité publique, il convient de prendre directement l'attache des services gestionnaires de ces SUP, seuls habilités à vous fournir les précisions nécessaires.

XII – Géoportail de l'urbanisme

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, partiellement codifiée aux articles L.133-1 et suivants du code de l'urbanisme, dispose que la version du document approuvé devra être publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Le projet de PLUi-H a été transmis aux services de la préfecture au format PDF.

Compte tenu des obligations réglementaires susmentionnées, le futur PLUi-H doit être numérisé au format CNIG, afin d'être transmis aux services de l'État et téléversé dans le Géoportal de l'urbanisme.

XIII – Avis complémentaires des personnes publiques associées – Annexes

Plusieurs personnes publiques associées ont contribué à la réalisation de cet avis de l'État. Il conviendra de prendre en compte leurs remarques figurant en annexes de cette note technique.

- Annexe 1 : agence régionale de la santé Bretagne
- Annexe 2 : RTE – groupe maintenance réseaux Bretagne
- Annexe 3 : NaTran gaz – département maîtrise des risques industriels
- Annexe 4 : SNCF – direction immobilière territoriale centre ouest
- Annexe 5 : direction des douanes de Bretagne
- Annexe 6 : services d'incendie et de secours des Côtes-d'Armor
- Annexe 7 : direction générale de l'aviation civile
- Annexe 8 : direction régionale des affaires culturelles
- Annexe 9 : risques et nuisances :
 - notice technique des cartes des zones exposées au risque de submersion marine ;
 - arrêté fixant la liste des terrains de camping et stationnement des caravanes soumis à risque ;
 - arrêté ministériel classement risque incendie ;
 - cartographie des massifs forestier exposés au risque incendie ;
 - cartographie Bois d'Avaugour – Bois Meur ;
 - arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures terrestres : GOUDELIN, LANNEBERT, LANRODEC, LANVOLLON, LE MERZER, PLÉLO, PLERNEUF, PLOUAGAT, PLOUVARA, PLUDUAL, SAINT-JEAN-KERDANIEL, TRÉGOMEUR, TRÉGUIDEL, TREMEVEN et TRESSIGNAUX ;
 - cartographie du risque rupture de barrage – CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT ;
 - cartographie de l'aléa inondation – CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT ;
 - synthèse des risques naturels et technologiques ;
 - tableau de synthèse des risques.