



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Bretagne  
sur le projet de révision  
du plan local d'urbanisme intercommunal  
valant programme local de l'habitat (PLUiH)  
de Leff Armor Communauté (22)**

n° MRAe : 2025-012514

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 9 octobre 2025 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de Leff Armor Communauté (22).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Laurence Hubert-Moy, Sylvie Pastol.*

*En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par Leff Armor Communauté pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 10 juillet 2025.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS).*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.**

## Synthèse de l'avis

Leff Armor Communauté est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de 32 064 habitants en 2022, situé au nord-ouest du département des Côtes d'Armor.

La révision du PLUiH de la collectivité vise une croissance démographique plus réaliste de + 0,3 %/an d'ici 2035, soit environ 1 300 habitants supplémentaires, en rupture avec le précédent objectif de + 0,9 %/an. Cette réduction s'accompagne d'une diminution des consommations foncières projetées, avec 104 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers mobilisés. Toutefois, les densités de logements prévues restent faibles, souvent inférieures aux objectifs du SRADDET<sup>1</sup> Bretagne et du SCoT<sup>2</sup> du pays de Guingamp, et la consommation foncière demeure significative, notamment pour le développement économique, les STECAL<sup>3</sup> et certains secteurs littoraux. La production de logements semble centrée sur les maisons individuelles, modèle très consommateur d'espace, alors que les besoins évoluent vers des formes plus adaptées aux ménages de petite taille et aux personnes âgées.

L'évaluation environnementale du projet est dense mais incomplète. Elle propose une analyse par secteur d'aménagement mais ne décline pas suffisamment les mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les documents opposables. Les incidences potentielles sur la trame écologique et les sites sensibles sont insuffisamment étudiées, de même que les alternatives possibles en matière de densité, de choix des sites à urbaniser ou d'implantation d'activités économiques. Les justifications des choix d'aménagements apparaissent limitées, et les schémas d'aménagement des secteurs à urbaniser restent largement perfectibles, ce qui réduit la démonstration de la prise en compte des enjeux environnementaux.

Les enjeux liés à l'eau constituent un point de vigilance majeur. Le territoire compte plusieurs stations de traitement des eaux usées proches de la saturation, et une large part des rejets se fait dans des cours d'eau en état écologique moyen. Le développement projeté risque d'accroître les pressions sur ces systèmes. L'assainissement non collectif concerne plus de 8 000 installations, dont plus de la moitié sont non conformes et dont certaines n'ont pas été diagnostiquées depuis plus de 10 ans. Enfin, la gestion des eaux pluviales et la préservation de la ressource en eau potable sont traitées de manière superficielle, alors que le territoire est classé en zone de tension quantitative.

**Ainsi, si la collectivité a revu à la baisse son ambition démographique et foncière, ses choix de densification, de localisation des secteurs à urbaniser et de prise en compte des milieux aquatiques demeurent en décalage avec les objectifs de sobriété et de préservation fixés par les documents de référence et la réglementation. La démarche gagnerait en solidité en intégrant pleinement l'analyse des incidences, en proposant de véritables mesures d'évitement, de réduction et de compensation et en renforçant le dispositif de suivi.**

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

- 1 *Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Celui de Bretagne a été approuvé le 16 mars 2021 et modifié le 17 avril 2024.*
- 2 *Document de planification stratégique intercommunal qui fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement durable d'un territoire (habitat, mobilité, économie, environnement, etc.). Il sert de cadre de cohérence aux plans locaux d'urbanisme (PLU).*
- 3 *Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Délimité au sein des zones agricoles (A) ou naturelles (N) des PLU, ce dispositif élargit les possibilités de construction ou d'installation de manière dérogatoire.*

# Sommaire

<b>1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de Leff Armor Communauté (22) et des enjeux environnementaux associés.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet de PLUi.....	6
1.3. Principaux enjeux environnementaux associés.....	7
<b>2. Qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>7</b>
2.1. Observations générales.....	7
2.2. État initial de l'environnement.....	7
2.3. Justification des choix, solutions de substitution.....	7
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.....	8
2.5. Dispositif de suivi.....	8
<b>3. Prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>8</b>
3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	8
3.1.1. Consommation des zones d'activités économiques.....	9
3.1.2. Consommation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).....	9
3.1.3. Consommation du secteur littoral et des hameaux.....	10
3.2. Préservation des milieux aquatiques.....	12
3.2.1. Assainissement collectif.....	12
3.2.2. Assainissement non collectif.....	12
3.2.3. Eaux pluviales.....	12
3.2.4. Alimentation en eau potable.....	13
<b>4. Conclusion.....</b>	<b>13</b>

## Avis détaillé

*L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.*

# 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de Leff Armor Communauté (22) et des enjeux environnementaux associés

## 1.1. Contexte et présentation du territoire



Figure 1 : Situation de Leff Armor Communauté. Source : GéoBretagne

Leff Armor Communauté est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) des Côtes d'Armor créé en 2017 et composé de 27 communes. La collectivité accueille 32 064 habitants (Insee 2022) répartis sur 42 880 hectares.

Le territoire se situe à l'interface entre ceux de Guingamp, Paimpol et Saint-Brieuc. Ses principaux pôles sont Châtaudren-Plouagat (3 968 hab.), Lanvollon (1 907 hab.) et Plouha (4 677 hab.), seule commune littorale du territoire. La croissance démographique a été de + 0,6 % par an entre 2011 et 2016 puis de + 0,4 % entre 2016 et 2022, principalement liée à l'arrivée de nouveaux habitants (entre 0,5 et 0,6 %/an). La population y est globalement vieillissante, la part des 60-74 ans étant passée de 16 % en 2011 à 19,5 % en 2022. Le territoire est très majoritairement composé de maisons individuelles (93 %). Les résidences secondaires représentaient en 2022 13 % du parc immobilier.

Le territoire est traversé au sud par la route nationale (RN) 12 et la voie ferrée Brest – Rennes, à proximité immédiate de Châtaudren-Plouagat. Ce secteur concentre d'ailleurs une grande partie des zones d'activités du territoire. Les secteurs d'emplois particulièrement représentés au sein de la collectivité sont la construction, l'industrie, l'agriculture et les services aux personnes.

Le territoire possède de nombreux milieux naturels riches et diversifiés. Le schéma régional de cohérence écologique<sup>4</sup> (SRCE) identifie ainsi la présence du corridor écologique « *connexion littorale du Trégor-Goëlo / massif de Quintin* » ainsi que de plusieurs réservoirs régionaux de biodiversité. Le réseau bocager local est assez dense, et de nombreuses zones humides parsèment le territoire. Une zone Natura 2000<sup>5</sup> « *Trégor – Goëlo* » (directive oiseaux et habitats) est présente sur la façade maritime du territoire, tandis que plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I<sup>6</sup> et II<sup>7</sup> sont présentes notamment sur la partie nord du territoire. Près de 133 ha de sites sont gérés par le Conservatoire du Littoral<sup>8</sup>. Enfin, la collectivité compte quatre espaces naturels sensibles (ENS) gérés par le Département des Côtes-d'Armor, ainsi qu'une zone d'arrêt de protection de biotope à Plouagat (mare de Kerdanet).

Le territoire de la collectivité est couvert par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Argoat – Trégor – Goëlo ainsi que par le SAGE de la baie de Saint-Brieuc. Les deux masses d'eau souterraines associées sont en état chimique médiocre, sauf pour le paramètre « pesticides » du SAGE de Saint-Brieuc. La qualité des masses d'eaux superficielles est globalement moyenne, avec un objectif de retour au bon état écologique fixé à 2027. La collectivité est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp (86 communes, 110 000 habitants), approuvé le 8 juillet 2021 et qui inclut aussi la communauté d'agglomération de Guingamp-Paimpol. Enfin, le territoire est couvert par un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) approuvé en 2022.

## 1.2. Présentation du projet de PLUi

Le projet de révision du PLUiH est rendu nécessaire par la mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Guingamp, mais aussi par la prise en compte des dynamiques récentes du territoire.

Le nouveau PLUiH table sur une croissance démographique de + 0,3 %/an d'ici 2035, soit environ 1 297 habitants supplémentaires. Cette perspective est inférieure à celle du précédent PLUiH, approuvé en 2021, qui tablait sur une croissance de + 0,9 %/an. Ce nouvel objectif, plus réaliste, est en corrélation avec la tendance observée sur la période 2016-2022 (+ 0,4 %/an) et avec l'évolution envisagée par le SCoT (+ 0,4 %/an d'ici 2040). Cette croissance se base principalement sur l'arrivée de nouvelles populations au sein de la collectivité qui compenseront en partie son vieillissement marqué.

Le projet de PLUiH prévoit de consommer 104 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), soit 36 ha en moins par rapport au PLUiH initial. Au regard de l'objectif de réduction de 50 % inscrit dans la loi sur le « zéro artificialisation nette », l'enveloppe théorique disponible est de 119 ha. À noter qu'entre 2011 et 2021, la collectivité a consommé 239 ha.

Le projet de PLUiH prévoit ainsi de construire environ 130 logements/an, engendrant la consommation de 32 à 35 ha d'ENAF. Le dossier affirme que 60 % des logements seront produits dans des secteurs en renouvellement urbain. Le développement des zones d'activités nécessitera la consommation de 35 ha, tandis que 38 ha seront consommés pour la création d'équipements publics ou de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Au total, 74 ha seront urbanisables dès l'approbation du PLUiH. Les 13,4 ha de secteurs d'emplacements réservés, qui sont alloués à la réalisation d'infrastructures publiques (voiries, chemins piétons, cimetières, etc.), semblent néanmoins ne pas avoir été comptabilisés dans le total des surfaces consommées.

Ont été définies à l'échelle du territoire 99 orientations d'aménagement et de programmation<sup>9</sup> (OAP) sectorielles, ainsi que des OAP thématiques concernant la trame verte et bleue et la densification urbaine.

4 En Bretagne il est annexé au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et présente les corridors et les cœurs de biodiversité au niveau régional.

5 Réseau européen mis en place en application des directives 79/409/CEE « Oiseaux » et 92/43/CEE « Habitats faune flore », en vue de la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

6 Espaces homogènes d'un point de vue écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt local, régional, national ou communautaire

7 Grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

8 Nom officiel : Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

9 Ensemble de dispositions réglementaires qui définissent les grands principes d'aménagement, soit sur des zones spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tels que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématiques)

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLUiH de Leff Armor Communauté identifiés par l'autorité environnementale sont :

- **la modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels ;**
- **la préservation de la qualité des milieux aquatiques** du territoire au regard des incidences sur les systèmes d'assainissement collectif.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale

### 2.1. Observations générales

Le dossier est dense et plutôt complet, notamment en ce qui concerne la justification des orientations de développement de la collectivité. L'évaluation environnementale propose une analyse des incidences éventuelles pour chaque OAP sectorielle. Néanmoins, les recommandations afin de réduire les incidences issues de l'évaluation environnementale devraient être inscrites directement dans les OAP, dont le contenu reste insuffisamment prescriptif. En l'état, l'effectivité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation<sup>10</sup> sur les secteurs d'OAP ne peut pas être évaluée.

Le résumé non technique (RNT) est relativement complet et permet au grand public de mieux se saisir des enjeux environnementaux de la révision du PLUiH. Néanmoins, il serait judicieux d'approfondir la justification des choix opérés par la collectivité. De même, la présence de cartographies permettrait de mieux appréhender le développement territorial envisagé.

### 2.2. État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement constitue une amélioration par rapport à l'ancienne version réalisée en 2020 lors de l'élaboration du PLUiH. Certaines thématiques sont cette fois-ci présentes (ex : nuisances et risques, alimentation en eau potable, etc.), en plus des thématiques classiques que sont la biodiversité, les paysages ou l'impact du changement climatique. En revanche, le lien entre l'état des lieux et les orientations de développement du territoire ou des sites ouverts à l'urbanisation n'est pas suffisamment détaillé.

L'analyse réalisée sur chaque zone couverte par une OAP permet de saisir la majorité des enjeux environnementaux à une échelle fine. En revanche, certains secteurs à proximité immédiate de zones sensibles sur le plan écologique (cours d'eau, zones humides, espaces boisés classés, etc.) mériteraient un diagnostic faune/flore approfondi.

### 2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le choix a été fait de réviser à la baisse l'ambition de développement démographique du nouveau PLUiH afin d'être en adéquation avec les tendances récentes observées à l'échelle de la collectivité. Néanmoins, alors que la croissance de la population attendue est passée de + 0,9 %/an à + 0,3 %/an, le PLUiH prévoit de réduire la consommation foncière de seulement 36 ha. Cela s'explique notamment par les densités faibles proposées dans les secteurs d'OAP, où beaucoup de zones en extension urbaine auront des densités de logement d'environ 13 logements/ha, ce qui engendre une consommation d'espaces non négligeable. De plus, ces faibles densités se situent bien en deçà de l'objectif du SRADDET Bretagne, qui vise un minimum de 20 logements/ha.

Le dossier ne contient aucun élément relatif à l'élaboration et à l'analyse environnementale de solutions de substitution raisonnables, conformément à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Il s'agit de démontrer que les choix de la collectivité sont les meilleurs possibles, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement, en s'appuyant sur l'étude des incidences environnementales liées à la variation de paramètres clés comme la densité de logements, les besoins fonciers pour le développement de l'activité économique, ou le choix des sites à urbaniser.

<sup>10</sup> La « séquence » ERC vise une absence d'incidences environnementales négatives dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire.

***L'Ae recommande d'étudier les solutions de substitution raisonnables pour les choix les plus impactants (densité de logements, choix des sites d'implantation, etc.) afin de démontrer que les solutions retenues sont les plus équilibrées, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.***

## **2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées**

Les incidences du PLUiH ont été étudiées de manière incomplète. À titre d'exemple, si les éléments de la trame verte et bleue<sup>11</sup> bénéficient d'un certain degré de protection (zones naturelles (N), espaces boisés classés, zones humides), les secteurs d'OAP n'ont pas fait l'objet d'investigations faune/flore approfondies, et ce malgré la proximité avec des secteurs sensibles (cours d'eau, zones humides, boisements). De même, l'évaluation environnementale des OAP mentionne des « pistes d'améliorations » visant à favoriser la préservation de l'environnement. Il serait opportun que la collectivité étudie ces pistes pour élaborer des mesures ERC, et qu'elle les retranscrive directement dans les OAP ou le règlement du PLUiH. En l'état, la rédaction des OAP est très généraliste et ne démontre pas une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux. Les mesures ERC n'y sont pas mentionnées, et les schémas des OAP restent très succincts et ne reprennent pas l'ensemble des sensibilités environnementales présentes sur leur périmètre d'étude.

***L'Ae recommande de prendre en compte l'intégralité des enjeux environnementaux identifiés sur les secteurs couverts par une OAP, de les inscrire formellement dans les schémas d'OAP et de proposer de véritables mesures ERC adaptées aux problématiques rencontrées sur chaque secteur.***

## **2.5. Dispositif de suivi**

Le dispositif de suivi du PLUiH proposé est insuffisant au regard des sensibilités environnementales du territoire. En effet, si la préservation de la ressource en eau constitue un enjeu majeur, sur le plan tant qualitatif que quantitatif, les mesures de suivi se bornent à suivre l'évolution des prélèvements en eau potable ainsi que la capacité des stations de traitement des eaux usées. De plus, le suivi ne propose de mesures correctives qu'en cas de dépassement ou de non-atteinte des objectifs. Ce constat s'observe aussi pour les autres thématiques du dispositif de suivi.

***L'Ae recommande d'enrichir les indicateurs de suivi du PLUiH, en particulier sur les thématiques de la ressource en eau et de la préservation des espaces naturels et agricoles, et de préciser l'utilisation qui sera faite des résultats de ce suivi.***

# **3. Prise en compte de l'environnement**

## **3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le choix d'une croissance démographique, plus modérée, de + 0,3 %/an s'inscrit davantage en cohérence avec les tendances récentes observées sur le territoire, mais aussi avec les projections issues des travaux de prospective menés par l'Insee. Enfin, ce rythme de croissance est similaire aux scénarios démographiques envisagés par les collectivités voisines de Saint-Brieuc et de Guingamp.

Les densités de logements sont très faibles : de 13 logements/ha dans les communes rurales à 18 logements/ha dans les bourgs de service, alors que l'objectif du SRADDET Bretagne vise un minimum de 20 logements/ha et celui du SCoT du Pays de Guingamp est de 18 logements/ha. Les secteurs choisis pour le développement de l'habitat se situent souvent en extension de l'urbanisation, sur des zones actuellement composées de parcelles agricoles cultivées ou de prairies. Les faibles densités génèrent ainsi une consommation foncière accrue, donc les incidences environnementales n'ont pas été étudiées (déstockage du carbone dans les sols, perte de potentiel agronomique, augmentation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation, etc.).

<sup>11</sup> Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau, plans d'eau et zones humides).



Il est important de souligner que le PLUiH prévoit que 60 % des nouveaux logements seront construits en densification urbaine. 190 logements sont notamment visés par une OAP thématique dédiée à la densification. Or une part non négligeable des secteurs identifiés dans cette OAP est en réalité en extension urbaine, généralement sur des parcelles en périphérie du tissu urbain existant ou dans le prolongement de zones pavillonnaires.

La rédaction des OAP sectorielles n'est pas assez prescriptive dans la définition des typologies de logements à construire, ce qui ne favorise pas la création d'un parcours résidentiel adapté aux publics visés (jeunes ménages et retraités). Le territoire, en particulier dans les communes rurales, est marqué par la sur-représentation de grandes maisons individuelles (93 % des logements) de 5 pièces et plus (56 %), alors même que la taille moyenne des ménages tend à diminuer et que le nombre de personnes âgées ayant besoin de logements adaptés est amené à croître dans les prochaines décennies.

***L'Ae recommande de reconsidérer les choix de densités et de typologies de logements par une étude des formes urbaines les plus adaptées aux besoins.***

Les emplacements réservés du PLUiH, qui représentent une superficie totale de 13,4 ha, souffrent d'une évaluation environnementale insuffisante, leurs emplacements exacts n'étant pas encore connus à ce jour. Les terrains préemptés doivent permettre la réalisation d'équipements publics (parkings, extension de déchetterie, chemins piétonniers, élargissement de voirie, etc.). Or le dossier ne prend pas en compte cette consommation d'ENAF. Dans le même ordre d'idée, les règlements graphiques à l'échelle communale devraient intégrer en légende la liste des emplacements réservés avec leur numérotation ainsi que leur vocation.

***L'Ae rappelle qu'il est nécessaire d'intégrer les emplacements réservés dans le calcul de la consommation foncière totale (notamment d'ENAF), d'évaluer les potentielles incidences environnementales et de proposer des mesures ERC adéquates.***

### **3.1.1. Consommation des zones d'activités économiques**

La consommation foncière prévue est de 35 ha, contre 50 ha dans le PLUiH de 2021. Cependant, la justification des choix de la collectivité en matière d'emplacements ou de besoins en consommation d'espaces paraît insuffisante. De même, l'évaluation environnementale n'est pas aboutie, certaines cartes d'analyses des incidences étant absentes du dossier malgré l'ampleur notable de certains secteurs (ex : zone de Coat an Doc'h à Lanrodec, d'une superficie de 13 ha).

***L'Ae recommande de mieux justifier la consommation foncière des zones d'activités au regard des besoins réels et des perspectives de développement du territoire, en favorisant les dispositifs de renouvellement et de densification et pour réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation.***

### **3.1.2. Consommation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Le PLUiH comptabilise 42 hameaux en zone urbaine (U). Ces secteurs sont catégorisés ainsi s'ils rassemblent au minimum 20 logements, voire 15 si un potentiel de densification urbaine a été relevé. Le règlement du PLUiH permet la construction de nouveaux logements dans ces zones U.

Le projet de PLUiH inclut 68 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), totalisant 38 ha. Une partie de ces STECAL concerne des sites d'entreprises non liées à l'activité agricole, tandis qu'une autre part (18 ha) encadre des activités de loisirs déjà existantes (équipements de loisirs, hébergements touristiques, sites événementiels, etc.). L'analyse des enjeux environnementaux présents sur les sites des STECAL se contente d'établir un état des lieux des sensibilités (présence de haies protégées, zones humides, servitudes, etc.), sans proposer de mesures ERC adéquates. À titre d'exemple, le STECAL couvrant le camping de Kerjean, à l'abandon depuis 10 ans, se situe majoritairement en ZNIEFF, en bordure de zones humides associées à un cours d'eau se jetant directement dans la mer. Au vu des forts enjeux environnementaux, il serait pertinent de mener des investigations complémentaires sur ce secteur. La gestion des eaux usées constitue également un point d'alerte majeur dans ces secteurs littoraux équipés en assainissement non collectif.

À noter que certains STECAL étudiés dans l'évaluation environnementale ne sont pas présents dans l'atlas des STECAL de la collectivité.

**L'Ae recommande de renforcer la prise en compte de l'environnement dans les périmètres des STECAL et de proposer des mesures ERC proportionnées aux enjeux environnementaux.**

### 3.1.3. Consommation du secteur littoral et des hameaux

Le PLUiH identifie quatre secteurs déjà urbanisés (SDU) en zone littorale : Saint-Laurent, Le Dernier Sou, Le Turion-Kerraoult et Saint-Yves, en se basant sur des critères tels qu'« un regroupement d'au moins une vingtaine de constructions à usage d'habitations », « implantées sans interruption dans le foncier bâti » ainsi qu'« un potentiel constructible inférieur à l'existant »<sup>12</sup>. **Les critères retenus sont trop permissifs, en particulier le dernier permettant un développement peu limité des SDU.**



Figure 2 : Exemples des SDU de Le Turion-Kerraoult / Saint-Laurent / Saint-Yves

Les délimitations retenues s'avèrent très larges, elles intègrent des portions d'urbanisation linéaire et y raccrochent des espaces bâtis peu denses (cf. illustrations ci-dessus), qui ne correspondent pas aux critères définis, ni aux enjeux dégagés par le PLUiH (éviter l'urbanisation linéaire).

Le dossier ne présente aucune estimation détaillée du potentiel de densification au sein de ces SDU et n'évalue pas les incidences potentielles du développement de ces secteurs, notamment en termes de préservation des espaces naturels et agricoles et de qualité paysagère, mais aussi de lutte contre le mitage. **Le PLU ne présente aucun périmètre bâti à l'intérieur des SDU (zonés UD dans le règlement graphique).** Il convient de compléter le règlement avec ce périmètre, en s'appuyant sur les constructions existantes périphériques. Le règlement écrit doit préciser que les nouvelles constructions sont autorisées uniquement au sein de ce périmètre et que seules les extensions (limitées) des constructions existantes peuvent être autorisées à l'extérieur, tout en demeurant à l'intérieur de la zone UD.

**L'Ae recommande de détailler la méthode appliquée pour délimiter les périmètres des SDU, d'évaluer les incidences potentielles du développement de ces secteurs et, le cas échéant, d'en revoir les délimitations (enveloppe urbaine et périmètre bâti).**

Les espaces remarquables du littoral (zonage Nr) n'apparaissent pas sur le règlement graphique. Le dossier se limite à affirmer que « la trame littorale<sup>13</sup> (landes, falaises, estran...) est entièrement protégée par le zonage Nr ». Il doit en apporter une réelle démonstration, notamment en s'appuyant sur les cartographies des landes, de la trame humide et de la trame bocagère. En l'état, le dossier n'apporte ni explication ni illustration de la délimitation de ces espaces remarquables. De la même façon, le dossier doit démontrer la réelle préservation des différentes coupures d'urbanisation. Il ne peut se limiter à la simple affirmation que « le PLUiH [les] préserve en les identifiant en zones A ou N », ces zonages permettant tout de même des constructions sous conditions.

12 « Tableau de synthèse des critères de définition des espaces urbanisés dans le PLUiH révisé » (diagnostic territorial page 62-63)

13 À noter, cette trame littorale est illustrée sur la carte de la TVB (EIE page 103) mais sans être identifiée comme une sous-trame spécifique auparavant dans le dossier. Ce point mérite d'être complété.

Concernant le développement touristique, le dossier affiche clairement le souhait de « conforter les possibilités d'accueil touristique sur la seule commune littorale du territoire, via des STECAL dédiés au niveau des campings existants, dont l'un souhaite s'étendre ». Le dossier ne présente aucun état des lieux détaillé de l'existant. L'évaluation environnementale des STECAL est très sommaire. L'analyse des incidences mérite d'être approfondie, d'autant que le règlement écrit des zones Nc, Np1 et Np2 cadre peu les aménagements potentiels, autorisant « les installations et les aménagements légers de loisirs à condition d'une parfaite intégration paysagère ». Le dossier relève d'ailleurs qu'« une vigilance accrue pourra toutefois être nécessaire sur les STECAL littoraux (commune de Plouha) au regard des sensibilités en place ». Il s'agira également de préciser les caractéristiques des projets envisagés (aires naturelles de camping, implantation de mobil-homes ou d'habitations légères de loisirs, aire de campings-car, etc.) et de faire une analyse du potentiel touristique à terme. La gestion des eaux usées constitue également un point d'alerte majeur dans ces secteurs littoraux disposant d'assainissement non collectif.

Le dossier présente des incohérences au sujet de l'extension de 2,4 ha du camping « Le Varquez ». Le règlement graphique identifie le secteur en extension en zone Nc alors que le dossier se réfère à un STECAL avec classement en Np2. Ce point doit être corrigé. **L'Ae tient à alerter sur la fragilité juridique de ce projet d'extension au regard de la jurisprudence récente et constante.** En effet, il ne s'inscrit pas en continuité de l'urbanisation (cf. illustration ci-dessous), les terrains de camping, même s'ils abritent des habitations légères de loisirs, ne pouvant être considérés comme des espaces urbanisés permettant une extension de l'urbanisation. En complément, l'intégration au sein de l'enveloppe urbaine de la parcelle agricole encadrée en bleu ci-dessous mérite d'être mieux justifiée ou abandonnée, celle-ci s'apparentant de fait à une extension.

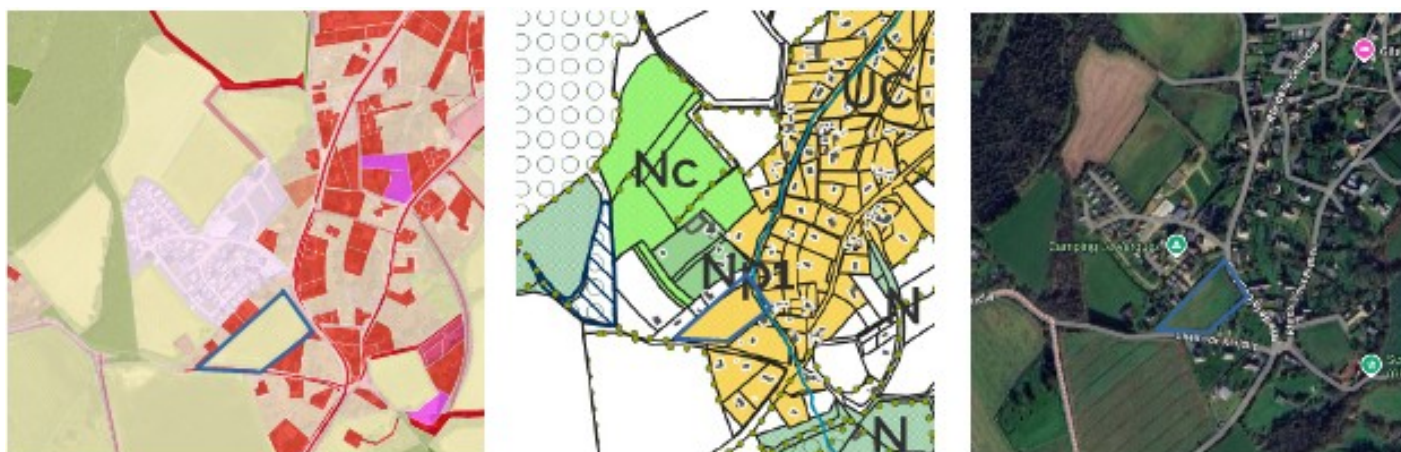


Figure 3 : Camping « Le Varquez » (MOS – projet de zonage – Google Maps)

***L'Ae recommande de revoir le projet de développement touristique au regard d'une analyse approfondie des incidences potentielles sur l'environnement.***

Le projet de PLUiH prévoit également un secteur en renouvellement urbain sur le site d'une ancienne colonie de vacances abandonnée depuis 25 ans au Vieux-Bréhec afin d'y construire des logements. Au vu des fortes sensibilités environnementales du secteur (proximité immédiate du littoral, en espaces proches du rivage, présence de zones humides, ZNIEFF de type 2, présence possible d'espèces protégées) et des contraintes liées à la topographie (problématiques de ruissellement, nécessité de lourds travaux de terrassement, gestion des eaux usées), le devenir de ce secteur mérite d'être ré-interrogé au regard des incidences sur l'environnement, qui en l'état, s'avèrent sous-évaluées. Cette friche urbanisée pourrait constituer une opportunité de renaturation.

***L'Ae recommande de ré-interroger le devenir du site de l'ancienne colonie de vacances au Vieux-Bréhec.***

## 3.2. Préservation des milieux aquatiques

### 3.2.1. Assainissement collectif

Les incidences des systèmes d'assainissement collectif constituent un enjeu pour la collectivité. Le territoire est couvert par 24 stations de traitement des eaux usées (STEU), la plupart étant soumises à des charges élevées : 7 sont déjà à plus de 90 % de charge entrante.

Le dossier mentionne que des études ont été réalisées « *avec des résultats invitant à ajuster le modèle dans une logique d'amélioration continue et de suivi régulier* ». Il serait utile de préciser les premiers résultats de ces études et les pistes d'amélioration envisagées, au regard de l'état qualitatif des milieux aquatiques qui sont globalement dans un état moyen. De plus, plusieurs STEU du territoire risquent de se retrouver en situation de surcharge en raison du développement du territoire (arrivée de nouveaux habitants et/ou d'activités économiques fortement consommatrices d'eau). Il est impératif pour la collectivité de s'assurer que le développement du territoire se fasse en adéquation avec les capacités de traitement des systèmes d'épuration, mais aussi avec la capacité du milieu aquatique récepteur à traiter l'augmentation des rejets d'eaux usées traitées.

À cet effet, le dossier mentionne la création ou le renforcement de STEU existantes, sans précision sur les caractéristiques techniques (dimensionnement, filière de traitement) ni sur les incidences éventuelles des rejets sur les milieux aquatiques. Au regard de l'état des masses d'eaux de surface et des objectifs de retour à un bon état écologique issus du SDAGE Loire-Bretagne, **il est nécessaire d'approfondir l'évaluation environnementale du PLUiH en étudiant les incidences de l'urbanisation sur la qualité des milieux aquatiques.**

***L'Ae recommande, avant toute opération d'urbanisation, de s'assurer que les milieux aquatiques sont en mesure de supporter l'augmentation des rejets d'eaux usées traitées, en tenant compte des effets de cumuls avec les rejets des autres communes ou collectivités, mais aussi de la réduction des débits d'étiage des cours d'eau en lien avec le changement climatique. De même, il est impératif de vérifier que les stations de traitement des eaux usées sont en capacité de gérer l'augmentation des effluents générée par l'accueil de nouveaux habitants ou d'activités économiques.***

### 3.2.2. Assainissement non collectif

Le territoire comprend près de 8 300 installations d'assainissement non collectif (ANC), couvrant 64 % de la population de la collectivité. 47 % de ces installations sont conformes. Le dossier ne présente pas de données quant aux 53 % d'installations non conformes (type de non-conformité, localisation, sensibilités environnementales à proximité immédiate). Le sud du territoire de la collectivité ne semble pas avoir bénéficié de contrôles de conformité depuis 2012. À noter que les communes de Saint-Fiacre, Saint-Gilles-les-Bois, Saint-Jean-Kerdaniel, Saint-Péver et Trévélec sont intégralement en ANC. Elles représentent près de 1 900 habitants.

***L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale en diagnostiquant les incidences des installations d'ANC non conformes sur les milieux aquatiques et en proposant des mesures fortes permettant de résorber ces défaillances.***

### 3.2.3. Eaux pluviales

La thématique des eaux pluviales est quasi absente de l'évaluation environnementale. Les OAP sectorielles se contentent de mentionner l'existence de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, sans plus de précision sur leur volet technique (dimensionnement, volume de stockage, débit de fuite) ou sur les incidences éventuelles sur les milieux aquatiques (présence de zones humides, de zones inondables, activités industrielles, etc.). L'état initial de l'environnement n'a pas non plus étudié les incidences des rejets d'eaux pluviales sur les milieux aquatiques.

***L'Ae recommande d'investiguer les incidences des rejets d'eaux pluviales sur l'acceptabilité des milieux aquatiques récepteurs, en tenant compte des effets de cumuls avec les rejets d'eaux usées, et de prévoir, le cas échéant, des mesures ERC adéquates.***

### 3.2.4. Alimentation en eau potable

La réduction de l'ambition démographique du PLUiH est un élément positif pour la préservation de la ressource en eau potable à court et moyen termes. En effet, le territoire possède naturellement peu de réserves d'eau douce souterraines, et l'eau destinée à la consommation humaine est majoritairement issue de ressources superficielles (cours d'eau, retenues). De plus, le SDAGE Loire-Bretagne identifie le territoire de la collectivité comme zone à risque de tension quantitative. Si les interconnexions entre syndicats de production d'eau potable permettent pour l'instant de combler les besoins, la prise en compte de la raréfaction de la ressource en eau due au changement climatique reste insuffisamment prise en compte.

## 4. Conclusion

La révision du PLUiH de Leff Armor Communauté marque une inflexion dans la trajectoire démographique et foncière du territoire, en cohérence avec les tendances récentes et les projections régionales.

Cependant, cette orientation plus modérée ne s'accompagne pas encore d'une véritable stratégie de sobriété foncière et de gestion durable du territoire. Les densités de logements proposées, largement inférieures aux objectifs du SCoT et du SRADDET, contribuent à maintenir une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels, tandis que les STECAL et les extensions littorales soulèvent des interrogations quant à leur pertinence et leur impact.

L'évaluation environnementale, bien qu'améliorée, reste insuffisante dans l'intégration des mesures contraignantes et dans la justification des choix d'aménagement. Les enjeux liés à l'eau, qu'il s'agisse de l'assainissement collectif et non collectif, des eaux pluviales ou de l'alimentation en eau potable, constituent une fragilité majeure, aggravée par le contexte de changement climatique. L'équilibre du projet repose désormais sur la capacité de la collectivité à renforcer ses choix en matière de densification, à privilégier un véritable renouvellement urbain, à mettre en place des mesures environnementales effectives et à fiabiliser le suivi de ses engagements. À défaut, le PLUiH ne répondra pas pleinement aux exigences de sobriété et de résilience attendues dans le cadre du zéro artificialisation nette et de la préservation des ressources naturelles.

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président,

*Signé*

Jean-Pierre GUELLEC