

**Direction de l'aménagement**

Service aménagement, foncier et habitat

Personnes chargées du dossier :

Arnaud DEGOUYS,

Chargé de la planification régionale et du SRADDET

Sophie TREPS,

Chargée de développement territorial Aménagement

Monsieur Jean-Michel GEFROY

Président de LEFF ARMOR COMMUNAUTE

Moulin de Blanchardeau

CS 60036

22 290 LANVOLLON

Rennes, le

**09 OCT. 2025**

→ **Référence à rappeler dans toutes vos correspondances**  
N° : 412025/DIRAM/SAFH/AD/ST

Objet : Arrêt du PLUI.H de Leff Armor Communauté

Monsieur le Président,

Je vous informe de la bonne réception des éléments concernant l'arrêt du PLUI-H du 08 juillet 2025.

Nous tenons à vous remercier de l'association régulière de nos services aux différents travaux du Comité de pilotage en charge de l'élaboration de ce dernier depuis son démarrage.

Comme vous le savez, en matière de sobriété foncière, suite à l'adoption de sa première modification, intégrant les évolutions attendues par la loi Climat et résilience en matière de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, le SRADDET Bretagne a identifié le seuil de consommation maximum de 299 hectares, à l'échelle du SCOT du pays de Guingamp, pour la période 2021-2031.

Celui-ci est proche de l'objectif retenu dans le SCoT (302 hectares) approuvé en juillet 2021. Ce SCoT, qui couvre les territoires de Leff Armor Communauté et Guingamp Paimpol Agglomération, n'a pas fait l'objet d'évolution récente. Dans ce contexte, la Région rappelle l'intérêt d'anticiper et de prendre en compte dans les PLU/I le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT du territoire. L'objectif est bien de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031, le décompte légal ayant commencé depuis août 2021.

A la lecture du document arrêté, la Région confirme que votre territoire a bien la volonté de s'inscrire dans cette orientation, en se basant sur une consommation maximale de 116,50 hectares entre 2021 et 2031, soit, sur la période correspondant au PLUI-H, à 96,1 ha entre 2025 – 2035.

La Région Bretagne n'émet pas d'avis sur les objectifs retenus en matière de croissance démographique (0,3%) considérant que c'est au territoire d'organiser son développement urbain en fixant les densités correspondantes permettant d'accueillir des logements pour sa population, dans le cadre fixé par le SCoT. Au regard de l'enjeu majeur que représente l'accessibilité de tous les bretons au logement, la Région incite votre territoire à contribuer à l'objectif régional d'atteindre 30 % de logements abordables (sur le nombre total de logements) en Bretagne, ambition qui pourrait être davantage affirmée dans le PADD et affinée en fonction de l'armature territoriale posée.

De manière générale, le SRADDET incite à un développement urbain cohérent avec la disponibilité de la ressource en eau potable, les capacités d'assainissement du territoire et les capacités épuratoires du milieu récepteur. Un travail a été mené par Leff Armor Communauté en la matière, avec la déclinaison des investissements nécessaires en matière de PPI Eau et Assainissement, et un phasage des ouvertures à l'urbanisation envisagées.

Le renforcement des centralités, notamment au niveau commercial, est une orientation forte du SRADDET breton, intégrée à votre document arrêté, structuré autour de l'armature territoriale et dans le respect des principes édictés par le Document d'Aménagement Commercial du SCoT.

La Région est également attentive aux différentes règles qui ont été posées dans votre PLUI-H en matière de protection des terres agricoles, de préservation de l'artificialisation, d'identification des continuités écologiques, dans le but de préserver la biodiversité, ainsi que l'identité paysagère du territoire.

Une ambition en matière de performance énergétique des constructions et de réhabilitation thermique des bâtiments doit être recherchée dans tous les projets. Le développement de la production d'énergies renouvelables est favorisé dans votre document par filière : bois-énergie, éolien, photovoltaïque, méthanisation, en articulation avec le PCAET du territoire, le schéma directeur des énergies renouvelables et en cohérence avec les orientations posées dans le SRADDET.

La Région a également pris connaissance de l'étude sur le trait de côte menée sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération intégrant la commune de Plouha, dont les résultats (cartographies des zones à risque pour les trente, cinquante et cent prochaines années) devront être intégrés au PLUi-H à terme.

Enfin, la Région rappelle que la mise en place de BreighGo Express Nord Armor va permettre de franchir une nouvelle étape au territoire costarmoricain sur la ligne ferroviaire qui passe à Châtaudren-Plouagat. Elle se concrétisera, dès la rentrée 2026, par des circulations supplémentaires de TER chaque jour. Ce qui va impliquer des enjeux en matière d'aménagement et d'intermodalité aux abords de la gare de Châtaudren, qui devront être pris en compte.

Vous remerciant de cette association régulière à vos travaux, qui permettent d'améliorer la connaissance de nos enjeux et objectifs partagés et de favoriser la prise en compte de la stratégie régionale de sobriété foncière portée par le SRADDET,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,  
La Cheffe du service aménagement, foncier et habitat

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, identifying Emmanuelle QUINIOU.

Emmanuelle QUINIOU