



PLUi-H

LEFFARMOR
communauté 

Résumé non technique du PLUi-H

Table des matières

1. Introduction : objet du document	3
2. Rappel du cadre réglementaire	4
3. Méthode, gouvernance et concertation	6
4. Les grands enjeux du PLUi-H révisé.....	8
5. L'armature urbaine du territoire	10
6. Chiffres clés du PLUi-H révisé et comparaison avec le PLUi-H en vigueur	11
7. Les documents composant le PLUi-H	12

1. Introduction : objet du document

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document stratégique et règlementaire qui organise le développement d'un territoire à l'échelle intercommunale.

Il traduit un **projet de territoire** en matière d'aménagement, d'habitat, d'économie, d'environnement et de mobilité. Il détermine les **règles d'urbanisme** applicables sur l'ensemble des communes qu'il couvre. Il assure la cohérence entre les politiques locales (habitat, déplacements, équipements) et les documents supra-communaux (SCOT, SRADDET, etc.)

Le territoire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis le 29 juin 2021.

Le Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) est entré en révision par délibération du conseil communautaire de Leff Armor communauté en date du 26 octobre 2021.

La révision a été rendue nécessaire afin de mettre en compatibilité le document d'urbanisme intercommunal avec le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp (SCOT)** entré en vigueur le 8 juillet 2021. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a également rendu obligatoire cette révision en imposant l'inscription de la **trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette)** dans les documents d'urbanisme.

Il a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 8 juillet 2025.

Les objectifs suivants ont été poursuivis :

- Assurer la compatibilité avec le SCOT en vigueur,
- Prendre en compte les nouvelles exigences légales intervenues depuis l'approbation du PLUiH,
- Prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial de Leff Armor communauté,
- Mettre en place une stratégie foncière qui favorise la vitalité des centres-bourgs : l'équilibre en le renouvellement urbain et les extensions urbaines est recherché,
- Soutenir l'activité agricole par une protection du foncier,
- Proposer un développement du territoire compatible avec ses futures capacités épuratoires,
- Définir un besoin et une offre en logement permettant le parcours résidentiel des habitants (location, logements sociaux, logements adaptés, ...),
- Faire de Leff Armor communauté un territoire attractif, aussi bien en termes d'accueil d'entreprise et d'emplois, qu'en matière touristique,
- Préserver et valoriser la richesse paysagère et environnementale du territoire,

- Soutenir le développement des énergies renouvelables et maîtriser les consommations d'énergie,
- Intégrer la problématique des déplacements à l'échelle des opérations d'aménagement.

2. Rappel du cadre réglementaire

a) L'entrée en vigueur de plusieurs lois successives a permis de clarifier le contenu et les obligations des intercommunalités en matière d'urbanisme

La Loi ALUR de 2014 a, par exemple, renforcé l'échelle intercommunale des PLU et facilité la création de PLUi intégrant un volet PLH (Programme Local de l'Habitat). La loi Climat et Résilience de 2021 a, quant à elle, introduit les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 et imposé une réduction par deux de l'artificialisation d'ici 2031.

b) Le PLUiH de Leff Armor communauté doit être compatible et appliquer plusieurs documents supra-communaux

- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Guingamp est le document stratégique de référence et comporte un caractère prescriptif à l'égard des documents d'urbanisme locaux, comme les PLUi, notamment en termes d'orientations en matière d'habitat, de consommation foncière, d'application de la loi littoral ou de mobilité.
- Le SCOT est lui compatible avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires). Ce schéma fixe les objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la Région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets. C'est le SRADDET qui fixe l'enveloppe foncière allouée à chaque SCOT, et le SCOT réparti cette enveloppe foncière au sein des intercommunalités qui la composent.
- Les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) déclinent à une échelle hydrographique des orientations définies par le SDAGE (Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux) en matière de protection de la ressource en eau, de protection et gestion des milieux aquatiques, de zones humides, etc. Leff Armor communauté dépend de deux SAGE : le SAGE Argoat Trégor Goëlo et le SAGE Baie de Saint-Brieuc. Le PLUiH de Leff Armor doit être compatible avec ces deux SAGE.

- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de Leff Armor communauté a été adopté le 8 novembre 2022. Il cadre la politique énergétique et Climatique de la collectivité afin de lutter contre le changement climatique. Le PLUiH de Leff Armor communauté doit être compatible avec le PCAET.
- Le PDALHPD (Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées) établit, au niveau départemental, les priorités de traitement des situations des personnes et familles sans aucun logement, menacées d’expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, exposées à des situations d’habitat indigne, ou confrontées à un cumul de difficultés. La prise en compte des besoins des ménages défavorisés passe par l’inscription dans le PLUiH de Leff Armor communauté d’axes et d’actions spécifiques en cohérence avec les besoins locaux.

c) L'évaluation environnementale systématique

Le PLUiH de Leff Armor communauté est soumis à évaluation environnementale dans le cadre de sa révision.

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions, dans une démarche progressive et itérative au fur et à mesure de la construction du document d'urbanisme. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du document d'urbanisme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. Le déroulement de ce processus, ses apports et ses limites doivent être expliqués dans le rapport de présentation.

L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité. Les nombreux thèmes interagissent entre eux, tels que :

- Milieux naturels et biodiversité : diversité des espèces et habitats naturels, continuités écologiques, zones humides...
- Ressource en eau : aspects qualitatifs (risque de pollution) et quantitatifs (adaptation entre les besoins futurs et la disponibilité de la ressource en eau potable), gestion des eaux usées et pluviales...
- Sols et sous-sols : limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, qualité des sols, ressource du sous-sol...
- Cadre de vie, paysages (naturels et urbains) et patrimoine naturel et culturel
- Risques naturels, industriels ou technologiques
- Déchets
- Nuisances et bruit
- Energie, effet de serre et pollutions atmosphériques

La santé humaine est dans le champ de l'évaluation environnementale mais est appréhendée de façon transversale au regard de l'accès à l'eau potable, la qualité de l'air, les risques...

d) Le volet Habitat du PLUi-H

Les élus de Leff Armor communauté ont fait le choix d'intégrer un volet Habitat au document d'urbanisme intercommunal. Ce volet Habitat est traduit dans le POA (Programme d'Orientation et d'Action), document qui formalise les orientations et les objectifs du territoire en matière de politique de l'habitat. L'association du volet Habitat au document d'urbanisme permet de traduire spatialement le besoin en logements sur le territoire en réservant du foncier, en créant des règles de densité, en assurant la cohérence entre la localisation des logements et les transports, les services, les commerces et l'emploi.

Le POA décline l'ensemble des actions liées à la politique de l'habitat porté par Leff Armor communauté.

3. Méthode, gouvernance et concertation

a) Méthode

La révision générale n°1 du PLUiH a été menée en régie par les services de Leff Armor communauté. Les élus ont fait le choix de confier cette démarche au service Aménagement de la collectivité, en s'appuyant sur le recrutement d'une chargée de mission dédiée, chargée de coordonner l'ensemble de la procédure et d'animer les échanges avec les élus et les partenaires.

Ce mode de pilotage, pensé pour garantir une articulation étroite entre les échelles communale et intercommunale, a favorisé une grande proximité avec les communes et une disponibilité constante pour accompagner leurs projets de développement.

Il en résulte un document d'urbanisme à la fois fidèle aux réalités et aux enjeux du territoire intercommunal, et respectueux des ambitions portées par chacune des 27 communes.

L'agence d'urbanisme de Brest, l'Adeupa, a accompagné les élus dans la définition de l'ambition démographique pour le territoire entre 2025-2035, la définition du besoin en logements ainsi que la stratégie foncière.

Gama Environnement, un bureau d'études spécialisé, a été mandaté pour la réalisation de l'évaluation environnementale et la réalisation d'un diagnostic « zones humides » sur les futurs secteurs à urbaniser.

Le cabinet Lexcap a sécurisé le projet dans sa partie juridique.

b) La gouvernance

Par délibération en date du 27 septembre 2022, le conseil communautaire a adopté les modalités de la collaboration entre Leff Armor communauté et ses communes membres dans le cadre de la révision du PLUiH.

Le pilotage technique :

L'équipe projet et le comité technique sont les instances du le pilotage technique. Elles sont co-animées par la chargée de mission PLUiH et la responsable du service Aménagement.

L'équipe projet est composée des différents services de Leff Armor et notamment des services développement économique, de l'eau et l'assainissement, de l'environnement et de l'habitat. Elle fait des propositions et étudie les différentes problématiques.

Le comité technique se réunit afin de préparer les instances de pilotage politique. Il est également animé par la chargée de mission PLUiH et la responsable du service Aménagement. Ses membres évoluent en fonction des thématiques traitées.

Le pilotage politique :

Les vice-présidents (VP) référents des services impactés par la révision du PLUiH ont été amenés à se réunir régulièrement. Le groupe de VP référents a travaillé sur les compétences communautaires comme l'assainissement, le développement économique ou l'environnement. Il a organisé le travail et arbitré au besoin. Il a préparé le niveau décisionnel.

Le comité de pilotage est l'instance qui regroupe l'ensemble des Maires et Vice-présidents de Leff Armor communauté. Un membre du Forum Citoyen Leff Ar Mor assiste également aux comités de pilotage, à des fins d'information. Le comité de pilotage débat de la stratégie, propose et valide les décisions. Chaque maire a pu nommer un suppléant au sein de son conseil municipal pour le remplacer en cas d'absence.

Les personnes publiques associées, et notamment la Chambre d'agriculture et la DDTM, ont été invitées en fonction des ordres du jour.

Au sein de chaque commune, un comité de pilotage local a pu se former afin de travailler, en lien avec la chargée de mission PLUiH de Leff Armor, sur le développement de la commune, le projet de centralité et les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Le niveau décisionnel :

Le conseil communautaire est instance de décision. Il prescrit, valide, arrête et approuve.

Les conseils municipaux devront débattre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et émettre un avis sur le projet de PLUiH arrêté.

c) La concertation

Modalités de concertation prévues par la délibération de prescription	Mise en œuvre réalisée dans le cadre de la procédure de révision
Informations sur le site internet de la communauté de communes	Page dédiée à la révision du PLUiH avec les délibérations, le calendrier de la procédure, les diaporamas projets en réunions publiques, le PADD, l'adresse postale et mail pour l'envoi des observation et demandes, ainsi que la communication de l'enquête publique
Possibilités de faire parvenir des observations à la communauté de communes via une adresse électronique dédiée	Communication sur l'adresse dédiée : pluih@leffarmor.fr , sur le site internet, lors des réunions publiques et dans la presse
Possibilité de formuler des observations par voie postale auprès de la communauté de communes	Communication sur l'adresse postale de Leff Armor communauté sur le site internet, lors des réunions publiques et dans la presse
Réunions publiques	3 réunions publiques organisées : <ul style="list-style-type: none"> - 7 décembre 2023 : présentation du PADD - 19 et 22 mai 2025 : présentation du projet de PLUiH avant arrêt
Informations sur les supports d'informations communautaires	Brèves de Leff Armor communauté, Vœux institutionnels, magazine de Leff Armor communauté...

Leff Armor communauté a largement communiqué sur la révision de son document d'urbanisme. Elus et agents sont restés disponibles pour échanger avec les habitants et répondre aux questions des porteurs de projets. Les articles dans la presse et les réunions publiques en témoignent.

Les orientations d'aménagement prises dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ont été amplement partagées afin que l'ensemble des acteurs du territoire connaissent la stratégie du PLUiH en matière d'aménagement et de développement pour les 10 prochaines années.

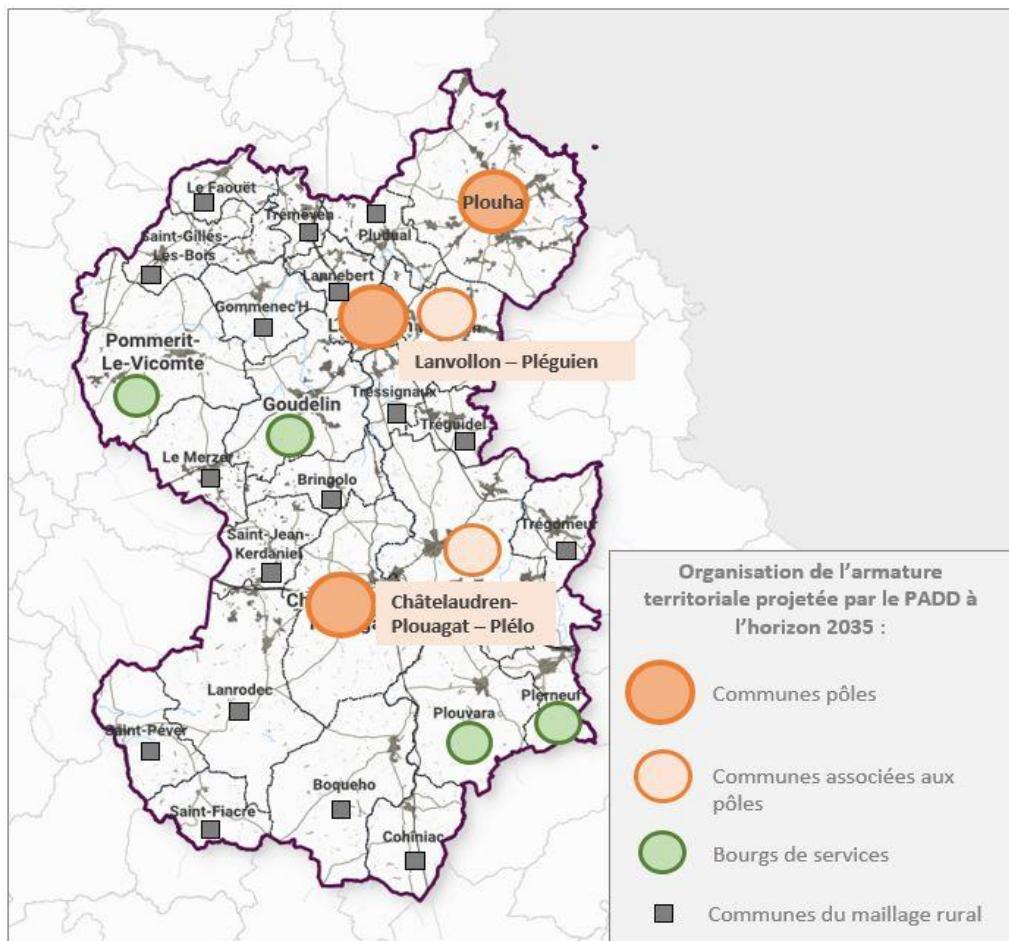
En outre, le Forum Citoyen a été invité à participer à chacun des 19 comités de pilotage organisé tout au long de la procédure.

4. Les grands enjeux du PLUi-H révisé

Depuis l'adoption du premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH), de nouveaux enjeux sont apparus : évolution des besoins en logements, adaptation au changement climatique, nouvelles obligations légales... C'est pourquoi Leff Armor communauté a engagé une révision de son PLUiH, qui poursuit plusieurs grands objectifs :

- **Répondre aux besoins du territoire et de ses habitants**
 - Adapter l'offre de logements aux réalités locales, permettant le parcours résidentiel des habitants (location, logements sociaux, logements adaptés...).
 - Renforcer l'attractivité du territoire, en facilitant l'accueil de nouvelles entreprises, en soutenant l'emploi local et en valorisant les atours touristiques de Leff Armor communauté.
- **Préserver l'environnement et les ressources naturelles**
 - Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en maîtrisant l'étalement urbain (objectif « zéro artificialisation nette »).
 - Protéger les milieux naturels du territoire (zones humides, bocage, biodiversité...).
 - Maintenir un équilibre entre développement urbain et capacités des réseaux d'assainissement.
 - Soutenir l'agriculture locale en protégeant le foncier agricole.
- **Valoriser les bourgs et renforcer l'attractivité locale**
 - Préserver les commerces et les services de proximité dans les centres-bourgs.
 - Encourager la construction dans les espaces déjà urbanisés (en renouvellement urbain) plutôt que l'extension de l'urbanisation.
- **Mieux encadrer les nouvelles constructions**
 - Assurer une intégration des constructions dans leur environnement, respectueuses du patrimoine local et du paysage.
 - Encourager une urbanisation plus sobre, plus compacte et mieux adaptée aux particularités locales.
- **Prendre en compte les évolutions réglementaires et les documents stratégiques à l'échelle du territoire**
 - Assurer la compatibilité du PLUiH avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp.
 - Tenir compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Leff Armor communauté, qui vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à développer les énergies renouvelables.

5. L'armature urbaine du territoire



3 communes pôles : Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha. Les 3 communes pôles visent à assurer la lisibilité et l'attractivité de notre territoire au sein de l'espace Saint-Brieuc / Guingamp / Paimpol.

Ces espaces associent des fonctions :

- **Économiques** structurantes ;
- **Résidentielles** caractérisées par une diversité de l'offre (typologie, offre locative, sociale, ...);
- Un niveau **d'équipement et de services** supérieurs (par ex. supermarché, collège et transports collectifs) et un niveau d'urbanité distinctif.

2 communes associées aux pôles : Plélo à Châtelaudren-Plouagat et Pléguien à Lanvollon. Ces communes contribuent au développement du cœur de pôle.

4 bourgs de services : Goudelin, Pommerit-le-Vicomte, Plerneuf et Plouvara. Ces communes à rayonnement local ont une vocation de proximité de l'offre en services et d'équilibre vis-à-vis des agglomérations extérieures.

18 communes rurales : les 18 communes du maillage rural ont une vocation d'animation du territoire et de diversification de l'offre territoriale.

6. Chiffres clés du PLUi-H révisé et comparaison avec le PLUi-H en vigueur

- **Un ajustement de l'objectif de croissance démographique**

Alors que le document initial prévoyait une hausse moyenne de la population de 0,9% par an, le nouveau scénario prévoit une croissance plus modérée, de l'ordre de **0,3% par an d'ici 2035**. Cette évolution traduit une prise en compte plus fine des dynamiques réelles du territoire : une population qui continue de croître, mais à un rythme ralenti ces dernières années, ainsi qu'une dynamique de vieillissement : le nombre de personnes âgées augmente, tandis que les générations plus jeunes sont moins nombreuses.

- **Un ajustement de l'objectif de production de logements**

Pour accompagner cet ajustement démographique, le PLUiH révisé prévoit la création de **1 500 nouveaux logements** sur la période 2025-2035, soit une moyenne de **150 logements par an**. Ce rythme est inférieur à celui fixé dans le précédent PLUi (200 logements par an), ce qui traduit une volonté de mieux maîtriser le développement urbain tout en répondant aux besoins réels du territoire.

L'objectif est à la fois de **maintenir la population actuelle** (en compensant les évolutions naturelles des ménages) et **d'accueillir de nouveaux habitants**, tout en veillant à **diversifier l'offre de logements**. Le PLUiH encourage ainsi la production de logements adaptés à la diversité des ménages et des parcours de vie : jeunes en recherche de leur premier logement, familles, mais aussi personnes âgées souhaitant des logements plus accessibles ou adaptés à une perte d'autonomie. Cette diversification de l'habitat est un levier essentiel pour renforcer l'attractivité du territoire et permettre à chacun d'y vivre à toutes les étapes de sa vie.

- **Une consommation d'espace encadrée**

Le PLUiH révisé fixe une **consommation maximale de 104 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2035**. Il s'agit d'une réduction significative par rapport au PLUiH précédent, qui prévoyait 150 hectares, et qui traduit une volonté de claire modérer l'urbanisation. Cette enveloppe foncière correspond à la surface allouée à Leff Armor communauté par le SCoT du Pays de Guingamp.

Sur ces 104 hectares, **35 hectares sont dédiés au développement de l'habitat, 35 hectares au développement des activités économiques**, et le reste est réservé à la réalisation de **projets d'équipements publics**, de **STECAL**, ainsi qu'à la **prise en compte de la consommation foncière déjà engagée** (permis délivrés ou projets en cours) pendant la période de révision du PLUiH.

Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) permettent, de manière très encadrée, d'autoriser de nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments dans des zones normalement inconstructibles (zones agricoles ou naturelles). Leur

périmètre est strictement limité aux besoins identifiés et tracé à une distance maximale de 10 mètres des bâtiments concernés, afin de limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels.

- **Priorité à la construction dans les espaces déjà urbanisés**

Le PLUiH révisé prévoit la **création d'au moins 60% des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines existantes**, contre 35% dans le PLUiH antérieur. Cela signifie que la majorité des nouvelles habitations devront être réalisées dans les bourgs et hameaux significatifs, plutôt que dans des zones naturelles ou agricoles.

Cet objectif révisé, décliné du SCoT du Pays de Guingamp, vise à limiter l'étalement urbain, préserver les terres agricoles et les paysages, optimiser les équipements et services existants, ainsi qu'encourager le renouvellement urbain.

Concrètement, cet objectif implique de mieux utiliser les terrains disponibles dans les zones déjà construites : parcelles non bâties, friches, divisions de grands terrains, reconversion de bâtiments vacants, etc.

- **Favoriser le commerce de proximité**

Afin de renforcer l'attractivité des centres-bourgs en y concentrant les activités commerciales et de services, le PLUiH révisé met en place des **périmètres de centralité commerciales** dans les coeurs de bourgs. Ces périmètres sont des zones définies dans les centres bourgs des communes, destinées à accueillir les nouveaux commerces. Cet outil soutient le commerce de proximité tout en limitant la dispersion des commerces dans les périphéries des bourgs.

7. Les documents composant le PLUi-H

Le PLUiH est composé de plusieurs documents complémentaires, qui ont chacun une fonction précise :

- **Le diagnostic territorial** : dresse un état des lieux complet du territoire : démographie, logements, économie, mobilités, environnement, services, etc. Il permet de mieux comprendre les enjeux locaux.
- **La justification des choix** : explique les raisons pour lesquelles les différentes décisions du PLUi-H ont été prises. Elle montre en quoi les orientations et règles retenues sont adaptées aux enjeux du territoire, et comment elles s'inscrivent dans les objectifs fixés par le code de l'urbanisme et les documents de rang supérieur comme le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Guingamp.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : document stratégique du PLUi-H, il fixe les grandes orientations politiques de Leff Armor communauté en matière d'aménagement, de développement économique, de production de logements, de préservation de l'environnement, etc.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : viennent préciser certaines orientations du PADD à l'échelle de secteurs géographiques à urbaniser ou de thématiques (densification, trame verte et bleue). Elles prescrivent des orientations sur l'aménagement futur de ces secteurs.
- **Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** : propre à la partie « Habitat » du PLUi-H, ce document précise les actions que Leff Armor communauté entend mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logements identifiés dans le diagnostic.
- **Le règlement écrit** : partie juridique du PLUi-H, il fixe les règles applicables à chaque zone du territoire (zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles, ...). Il détermine par exemple les usages permis au sein de ces zones, ainsi que les conditions d'implantation des constructions.
- **Le règlement graphique (plans de zonage)** : il s'agit des cartes du territoire. Elles découpent chaque commune en zones et permettent de savoir quelles règles s'appliquent à chaque parcelle en fonction de sa localisation (zone U, AU, A, N, ...).
- **L'évaluation environnementale** : analyse les impacts potentiels du PLUi-H sur l'environnement (biodiversité, climat, eau, sols, ...). Elle comprend aussi un résumé non technique, accessible à tous, et propose des mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet.
- **Les annexes** : regroupent divers documents complémentaires utiles à la compréhension et à l'application du PLUi-H.