

Plan local
d'urbanisme
intercommunal
valant Programme
local de l'habitat

Version second arrêt
du 16 décembre 2025



RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 4/ Justification des choix retenus

SOMMAIRE

Sommaire	2
1/PREAMBULE : QU'EST-CE QU'UN PLUi-H ?	6
1. Le contenu du PLUi-H	7
2. Les grandes étapes du PLUi-H	8
3. La justification des choix, un volet important du rapport de présentation	9
4. Les objectifs du PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté	10
5. La démarche d'évaluation environnementale	12
6. Contexte territorial.....	13
Le Schéma de Cohérence Territoriale	13
Le projet de territoire	15
Le Plan Climat Air Energie Territorial	15
La Loi Littoral.....	16
2/JUSTIFICATION DU PADD	18
1. Une analyse fine de l'évolution du territoire et de ses potentiels en termes fonciers	20
L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années	20
Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : le potentiel foncier	21
La méthodologie appliquée.....	22
Un volume net de 292 hectares, toutes vocations confondues, à mobiliser prioritairement.....	24
Un potentiel de réinvestissement de friches.....	26
Un potentiel de nouveaux logements par changement de destination dans les zones agricoles ou naturelles.....	28
2. Une construction du scénario d'évolution en plusieurs étapes	29
Une analyse de la trajectoire entre 2014 et 2020.....	29
Les sources du besoin en logements : le « point mort ».....	29
L'analyse des tendances entre 2014 et 2020.....	29
Le fil de l'eau : une poursuite des tendances passées jusqu'à 2040.....	31
La proposition de 3 scénarios aux tendances différenciées.....	31
3. Le choix d'un scénario de développement réaliste.....	34
Se projeter sur des données plus actualisées, avec une estimation d'un Temps Zéro du PLUi-H en 2024.	34
Un scénario PLUi-H qui vise une légère reprise démographique et implique une politique ambitieuse de diversification de l'offre et de maîtrise des logements saisonniers.....	35

Les principes de territorialisation de l'offre de logement	36
Les besoins fonciers générés par le scénario de développement : une estimation liée aux objectifs de densités et de renouvellement urbain	37
<i>Le volet résidentiel</i>	37
<i>Le volet économique et autres besoins fonciers</i>	40
4. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain	52
Des objectifs fondés par le projet de territoire porté par Lannion-Trégor Communauté	52
Des objectifs fondés par la trajectoire Zéro Artificialisation Nette fixée par le SRADDET et par le SCoT	52
Les objectifs de modération de consommation d'espace à l'échelle du PLUi-H	54
La consommation d'espaces planifiée dans le PLUi-H	56
5. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	57
Axe 1 : Un territoire et ses ressources : préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager	57
<i>Orientation 1 « Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité »</i>	57
<i>Orientation 2 « Favoriser la transition vers un territoire économe envers ses ressources et productif sur le plan énergétique »</i>	59
<i>Orientation 3 « Développer un urbanisme favorable à la santé et résilient aux risques »</i>	61
Axe 2 : L'armature urbaine : orienter l'organisation spatiale des activités humaines pour structurer un territoire facile et agréable à vivre	63
<i>Orientation 1 « Agir pour un aménagement urbain durable »</i>	63
<i>Orientation 2 « Inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant sur l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle »</i>	64
<i>Orientation 3 « Garantir à tous l'accès à une offre en commerces, équipements et services de qualité »</i>	66
Axe 3 : Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique	68
<i>Orientation 1 « Diversifier »</i>	68
<i>Orientation 2 « Gérer et accompagner les effets de cycle »</i>	70
<i>Orientation 3 « Densifier et lutter contre la sous-occupation »</i>	71
<i>Orientation 4 « Réhabiliter »</i>	72
<i>Orientation 5 « Restructurer et adapter »</i>	74
3/JUSTIFICATION DU POA (PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS)	
HABITAT	76
1. Introduction : de l'intérêt d'un volet habitat INTEGRE AU PLUi-H.....	77
Cadre réglementaire	77
Le contenu réglementaire du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	77
2. Justification des objectifs de mixité sociale	78
3. Justification des actions habitat	81
Action 1 « Accélérer la production de logements locatifs sociaux »	81
Action 2 « Proposer des solutions d'accès à la propriété »	81
Action 3 « Relancer la production locative à loyer abordable »	82
Action 4 « Contenir le taux de résidences secondaires »	82

Action 5 « Maîtriser le développement de la location touristique »	83
Action 6 « Dédier une part prépondérante de l'offre nouvelle à des formes d'habitat plus denses »	83
Action 7 « Adapter l'offre de logement privée et sociale à la transition démographique et au handicap »	84
Action 8 « Proposer des solutions de logements meublés et temporaires »	84
Action 9 « Diversifier et compléter l'offre pour répondre aux besoins des personnes les plus démunies »	85
Action 10 : « Doter le territoire de capacités d'accueil adaptées aux besoins des gens du voyage »	85
Action 11 : « Adapter l'ensemble du parc de logement au dérèglement climatique »	86
Action 12 : Accompagner les modes constructifs durables et réduire l'impact environnemental de l'habitat	86
Action 13 : Renforcer les outils de lutte contre la vacance	87
Action 14 : Accompagner les opérations de renouvellement urbain	87
Action 15 : Conforter la lutte contre l'habitat indigne	87
Action 16 : Accompagner la mise en œuvre d'opérations de rénovation de la qualité du bâti traditionnel ou en secteur patrimonial	88
Action 17 : Animer l'action publique en matière d'habitat et de foncier et disposer d'outils d'observation performants pour évaluer	88
Action 18 : Mettre en place et piloter la stratégie foncière	89
Action 19 : Suivre et évaluer la politique d'attributions de logement social	89
Action 20 : Contractualiser les objectifs du PLUIH avec l'Etat, les communes et les partenaires	90
Action 21 : Faciliter l'accès à l'information sur les sujets de logement	90

4/JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION91

1. Le règlement écrit et Graphique92

Justification de la délimitation des zones	92
<i>Les zones urbaines</i>	92
<i>Les zones à urbaniser</i>	108
<i>Les zones agricoles</i>	109
<i>Les zones naturelles</i>	111
<i>Les sous-secteurs spécifiques en zone agricole et naturelle</i>	113
Le bilan des surfaces par zone	119
Justification des inscriptions graphiques	121
<i>Les emplacements réservés</i>	121
<i>Les marges de recul</i>	122
<i>Le périmètre en attente de projet global d'aménagement</i>	122
<i>Les périmètres bâtis des Secteurs Déjà Urbanisés (UC3)</i>	122
<i>Les changements de destination</i>	122
<i>Les linéaires commerciaux et périmètres de diversité commerciale (simples et renforcés)</i>	124
<i>Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	126
<i>Patrimoine bâti protégé</i>	126
<i>Inscriptions graphiques paysagères et environnementales</i>	127
Dispositions relatives à la prise en compte de la loi Littoral	131
<i>Les capacités d'accueil du territoire</i>	131
<i>Les agglomérations et villages :</i>	146

<i>Les secteurs déjà urbanisés</i>	146
<i>Les espaces remarquables</i>	147
<i>Les espaces proches du rivage</i>	148
<i>Les coupures d'urbanisation</i>	163
<i>Les parcs et ensembles boisés significatifs</i>	171
<i>La bande des 100 mètres</i>	171
<i>Le recul du trait de côte</i>	171
Les grands principes du règlement écrit	194
<i>Justification des dispositions générales</i>	194
<i>Justification des Zones Urbaines</i>	201
<i>Justification des Zones à Urbaniser</i>	208
<i>Justification des Zones Agricoles</i>	210
<i>Justification des Zones Naturelles</i>	213
<i>Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée</i>	217
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	219
<i>L'OAP thématique « Trame verte et bleue »</i>	219
<i>L'OAP thématique « Mobilités »</i>	222
<i>L'OAP thématique « Patrimoine bâti »</i>	224
<i>Les OAP Sectorielles</i>	226
<i>Principes d'aménagement généraux</i>	226
<i>Principes d'aménagement spécifiques à chaque site OAP</i>	228
3. Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation	267
6/ARTICULATION DU PLUI-H AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES SUPERIEURS	273

1/ Préambule : Qu'est-ce qu'un PLUi-H ?

1. LE CONTENU DU PLUI-H

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de l'intercommunalité, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles du territoire.

Le PLUi-H comprend plusieurs pièces :

- **Le Rapport de présentation**

Ce document comprend, entre autres un diagnostic, l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification des communes (potentiel foncier), l'explication des choix retenus et des orientations du projet (présent document).

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation. Il s'agit de la retranscription du projet politique des élus du territoire. Le PADD est débattu en Conseil Communautaire.

- **Le Programme d'Orientations et d'Actions du volet habitat**

Applicable exclusivement aux PLUi tenant lieu de PLH, ce document rassemble les mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre des politiques d'habitat. Il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais il est traduit dans les différentes pièces réglementaires du PLUi-H (OAP, règlement).

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles traduisent réglementairement le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, d'aménagement, d'habitat, de mobilités. Celles-ci sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

- **Le Règlement (graphique et écrit)**

Le règlement est constitué des règles écrites et documents cartographiques (plans des zones et secteurs), qui fixent les règles générales d'utilisation des sols. Les dispositions réglementaires sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

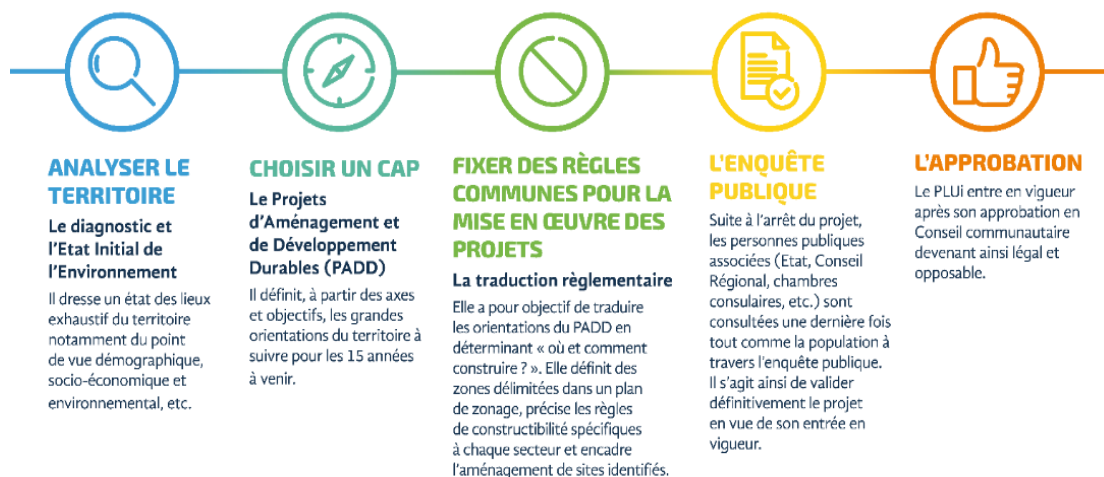
- **Les Annexes**

Elles ont une fonction d'information, et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

2. LES GRANDES ETAPES DU PLUI-H

La Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal le **25 juin 2019**, à l'échelle de son territoire. Le territoire compte **57 communes**.

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :



Les dates clés :

- Prescription : 25 juin 2019 ;
- Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil Communautaire : 26 septembre 2023
- Arrêt du PLUi-H : 24 juin 2025.

Dans un contexte d'évolutions réglementaires et législatives, notamment avec la loi Climat et Résilience d'août 2021 et ses différents décrets d'application, le projet de PLUi-H s'est adapté au fil du temps pour **répondre au nouveau contexte réglementaire et aux nouveaux défis contemporains**. Cela a notamment été permis par des échanges réguliers avec les partenaires, afin de croiser les méthodologies et territorialiser les principes des nouvelles lois.

3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX, UN VOLET IMPORTANT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Selon le Code de l'urbanisme,

*Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (...)

*Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Ce tome s'attachera donc à expliquer et justifier les choix réalisés par les élus, aboutissant aux différentes pièces du PLUi-H, notamment :

- Les éléments de contexte ayant conduit à l'élaboration du projet retranscrit dans le PADD, dont les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ;
- La mise en œuvre de ce projet politique via différents outils réglementaires complémentaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique. Il s'agit de démontrer la cohérence interne du document ;

Les justifications soulignent également la compatibilité du projet avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

4. LES OBJECTIFS DU PLUI-H DE LANNION-TREGOR COMMUNAUTAUTE

Le 25 juin 2019, le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté a délibéré pour prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat sur l'ensemble de son territoire.

Y ont été définis plusieurs objectifs :

- Doter le territoire d'un document de planification qui servira, en mobilisant les outils dont il dispose, à concrétiser les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale dès lors que ce dernier sera adopté ainsi que celles du Plan Climat Air Énergie Territorial.
- Prendre en considération les principes et orientations consacrés notamment par les réglementations d'urbanisme et d'aménagement en vigueur et régulièrement renouvelées.
- Faire converger, sans effacer les singularités locales, les différentes règles d'urbanisme qui s'imposent aux trégorrois (au regard de la diversité des régimes qui coexistent aujourd'hui en matière de planification), au service d'une meilleure acceptation des règles et d'une atténuation des concurrences que ces différences sont susceptibles d'occasionner.
- Préparer le territoire aux transitions démographiques, économiques et environnementales actuellement à l'œuvre et à venir.
- Promouvoir un aménagement équilibré du territoire en prenant en considération les singularités géographiques qui le façonnent et donc les enjeux qui leur sont associés.
- Aménager l'espace de manière à conforter les centres-bourgs et centres-villes et à limiter les besoins en déplacements
- Consolider la Politique Locale de l'Habitat, en considérant que la « réunion » d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'un Programme Local de l'Habitat concourra à donner encore plus de force aux actions de cette politique.
- Placer les communes en situation de proposer une offre de logements en accord avec les besoins (dans leurs dimensions quantitatives et qualitatives) du territoire communautaire.
- Permettre le renouvellement de cette offre en logements afin de satisfaire la diversité des besoins qui sont amenés à s'exprimer dans le cadre des transitions démographiques en cours et à venir.
- Lutter contre la vacance et inviter à mobiliser avec davantage de force le parc de logements existants.
- Aider à promouvoir le renouvellement urbain, de manière notamment à limiter l'étalement urbain.
- Inviter à repenser les projets d'aménagement de manière à réduire la consommation des espaces naturels et agricoles, dans le respect notamment des dispositions fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale dès lors qu'il sera approuvé.
- Valoriser les richesses paysagères et patrimoniales du Trégor
- Développer l'économie locale en veillant à renforcer la diversité des filières afin d'apporter aux trégorrois une variété plus large de métiers.
- Renforcer les capacités d'accueil des activités économiques dans le respect des dispositions prises par le Schéma de Cohérence Territoriale dès lors qu'il sera approuvé.
- Contribuer à la préservation et la valorisation des ressources naturelles
- Préserver la trame verte et bleue et les milieux naturels d'intérêt écologique

- Aménager l'espace littoral dans le respect de la réglementation en vigueur et de la loi
- Littoral notamment, le tout en suivant les modalités d'application fixées en ce sens par le Schéma de Cohérence Territoriale dès lors qu'il sera approuvé.
- Prévenir les risques et notamment ceux en rapport avec le changement climatique
- Contribuer à la réalisation des objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial en matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effets de serre, à la production d'énergie renouvelable et de manière plus globale aux efforts d'adaptation du territoire au changement climatique, en mobilisant les outils offerts par le Plan local d'Urbanisme.

L'élaboration du PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté s'est déroulée selon une démarche conjointe entre l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial et celle du Plan de Mobilité, dite « démarche 3 plans », qui a permis de faire émerger des réflexions communes et un socle de diagnostic et de projet cohérent à l'échelle du territoire, les démarches s'étant nourries les unes des autres.

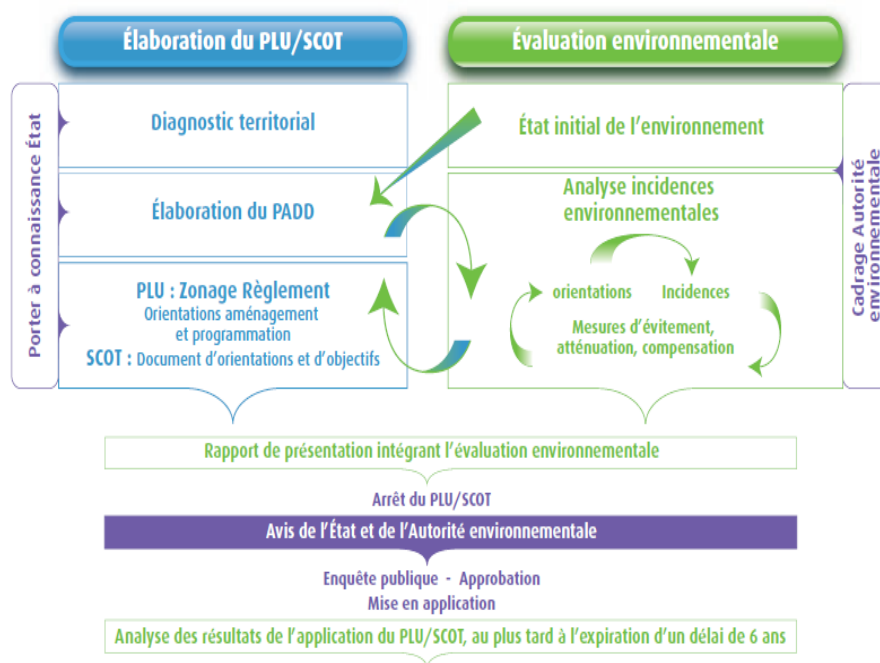
 PLAN CLIMAT - AIR - ENERGIE TERRITORIAL	 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	 PLAN DE MOBILITES
<ul style="list-style-type: none">• Il décline et met en œuvre sur le territoire les objectifs internationaux et nationaux en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat.• A ce titre, il sera amené à prévoir des actions de maîtrise des consommations d'énergie et de baisse des émissions des gaz à effet de serre, dans des domaines aussi variés que l'habitat, les déplacements ou l'agriculture, de développement de la production d'énergies renouvelables, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.	<ul style="list-style-type: none">• Il prévoit les besoins du territoire en matière de développement économique, de services aux habitants, d'équipements, de production agricole... à partir d'un projet et d'une ambition choisis.• Il mesure et organise la capacité du territoire à répondre à ce projet, notamment la disponibilité des ressources naturelles, le respect de la biodiversité, la maîtrise des effets néfastes, l'impact sur les paysages...• Il détermine la manière d'aménager le territoire et édicte les règles correspondantes, qui seront opposables aux projets d'aménagement et aux autorisations de construire.• Il fixe la politique locale de l'Habitat (« H »).	<ul style="list-style-type: none">• Il définit une politique visant à permettre la mobilité de toutes et tous, en particulier pour l'accès aux services et à l'emploi.• Il prévoit pour ce faire des actions permettant d'améliorer l'offre de mobilité existante, en développant les alternatives à l'utilisation de la voiture.• Il ne produit pas d'effet juridique.

5. LA DEMARCHE D’ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable. Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

La démarche d'évaluation environnementale



Le détail de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale est décrit dans la partie dédiée à la présentation de l'évaluation environnementale

6. CONTEXTE TERRITORIAL

Le territoire de Lannion-Trégor Communauté est constitué de 57 communes du département des Côtes d'Armor et s'étend sur 919 km². Il comprend 100 000 habitants, et 33 000 emplois. Il est constitué de plusieurs pôles urbains, dont le plus peuplé est la ville de Lannion (20 000 habitants), d'une frange littorale et d'espaces ruraux ponctués par de nombreux bourgs et hameaux.

Le territoire comprend 25 communes littorales et 4 communes estuariennes, du fait de leur localisation aux bords du Jaudy.



Le Schéma de Cohérence Territoriale ...

Le SCoT du Trégor a été approuvé le 4 février 2020, et fait l'objet d'une modification simplifiée prescrite le 22 janvier 2024 afin de permettre sa mise en compatibilité vis-à-vis de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable des Territoires de Bretagne. Le SCoT du Trégor, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables comprend 4 grands axes, eux-mêmes déclinés en plusieurs objectifs :

1. TRANSFORMER NOS RESSOURCES EN RICHESSES

- Renforcer l'esprit d'entreprise et l'innovation ;
- Favoriser la diversité des filières ;
- Accueillir les nouvelles activités en privilégiant les sites existants.

2. CONNECTER LE TERRITOIRE

- Assurer l'ouverture du territoire sur le monde ;
- Développer toutes les mobilités décarbonées ;
- Agir en faveur de l'intermodalité ;
- Doter le territoire d'une desserte numérique de pointe.

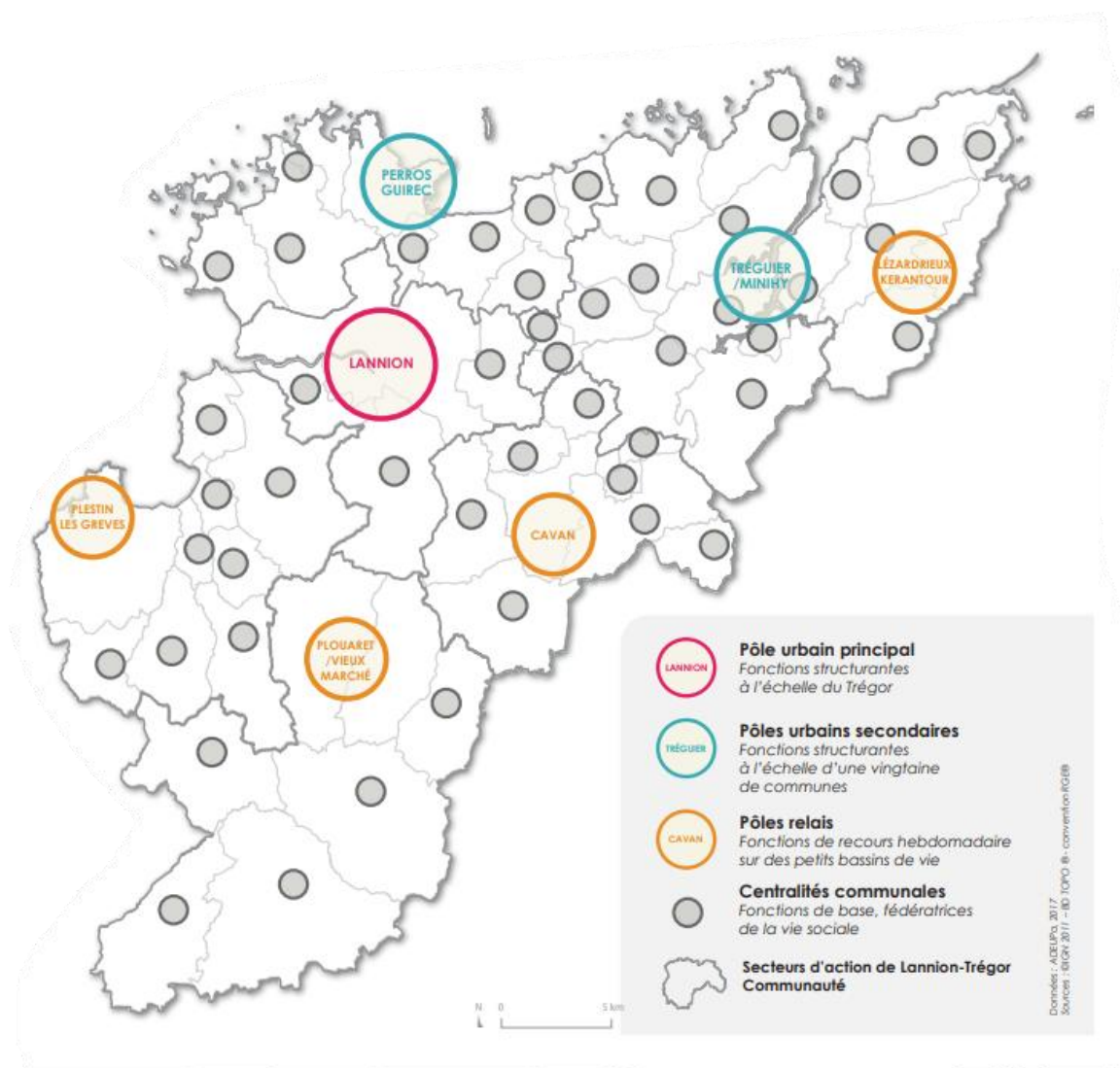
3. VIVRE SOLIDAIRES

- Apporter au plus près des habitants les services-clefs ;
- Mettre en œuvre une politique de l'habitat équilibrée et solidaire ;
- Développer l'attractivité résidentielle des centres-villes et centres-bourgs.

4. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

- Valoriser les richesses paysagères et patrimoniales ;
- Réaliser la transition énergétique du territoire ;
- Assurer un usage maîtrisé et économe de l'espace ;
- Préserver et valoriser les espaces naturels et la biodiversité ;
- Préserver les milieux aquatiques et la ressource en eau ;
- Poursuivre la réduction et la valorisation des déchets ;
- Prévenir et s'adapter aux risques et nuisances.

Le SCoT territorialise ses orientations et ses objectifs selon l'armature de polarités suivante :



Cette armature territoriale constitue un prérequis pour la constitution du projet de PLUi-H et la territorialisation de ces objectifs, notamment en matière de répartition des nouveaux logements.

Le projet de territoire

Lannion-Trégor Communauté dispose d'un projet de territoire adopté en juin 2021. Il expose la feuille de route de la collectivité à horizon 2040 et repose sur cinq grandes ambitions, elles-mêmes déclinées en plusieurs chantiers :

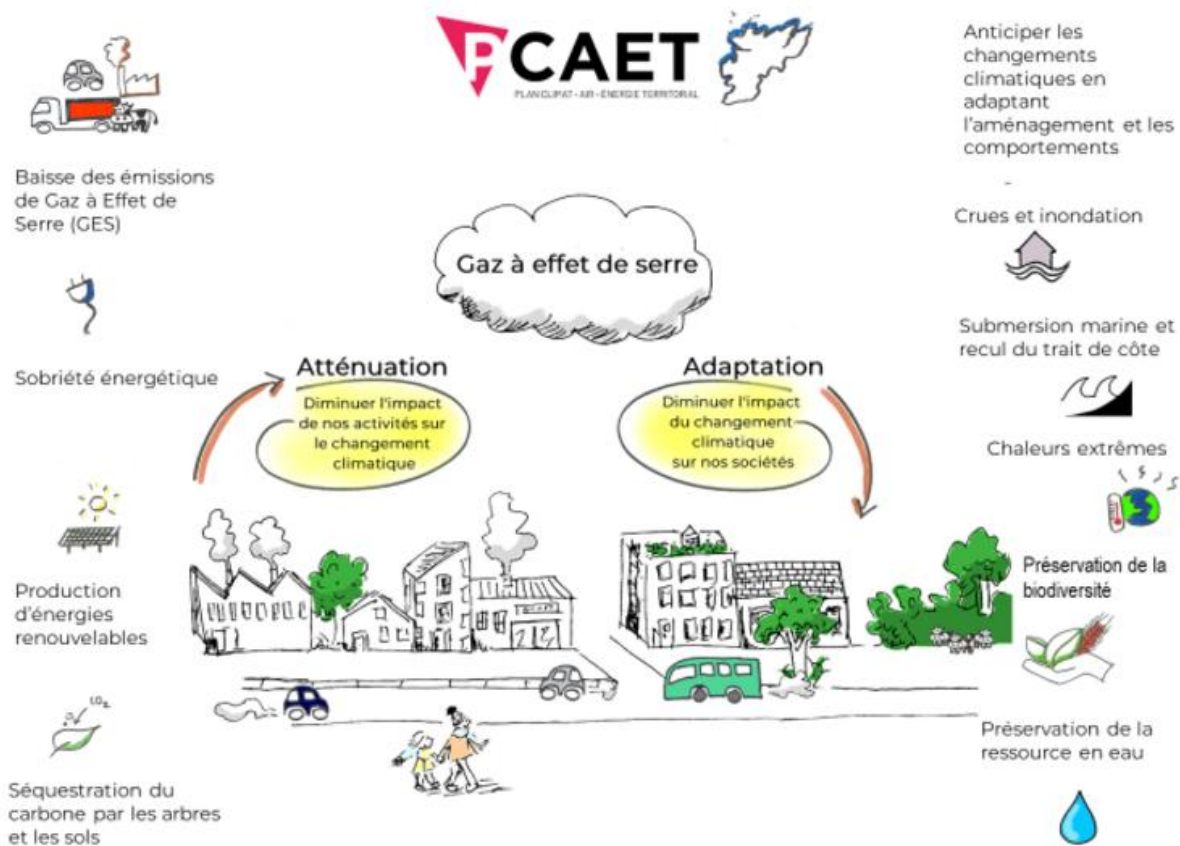
1. VIVRE LA DÉMOCRATIE LOCALE EN TRÉGOR
 - Chantier n°1 : Renforcer les relations communes-communauté
 - Chantier n°2 : Renforcer l'intégration de l'expertise citoyenne dans les politiques communautaires
2. PRÉSERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT
 - Chantier n°3 : Tendre vers un territoire à énergie positive
 - Chantier n°4 : Construire une politique de gestion globale et cohérente des déchets
 - Chantier n°5 : Préserver et valoriser les ressources naturelles pour un développement durable
 - Chantier n°6 : Soutenir et valoriser l'agriculture du Trégor à taille humaine et vertueuse
3. MOBILISER NOS POTENTIELS POUR UNE ÉCONOMIE INNOVANTE, DURABLE ET CRÉATRICE D'EMPLOIS
 - Chantier n°7 : Consolider, déployer et faire progresser nos filières
 - Chantier n°8 : Accompagner le développement d'une économie territoriale inventive, agile et durable
4. PLANIFIER L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ET LES MOBILITÉS
 - Chantier n°9 : Organiser un territoire équilibré autour des centralités
 - Chantier n°10 : Réduire l'énergie consommée et les gaz à effet de serre émis pour nos déplacements
 - Chantier n°11 : Développer une politique inclusive des mobilités
 - Chantier n°12 : Organiser un territoire accessible, attractif et sécurisé
5. VIVRE SOLIDAIRES
 - Chantier n°13 : Offrir un habitat performant et solidaire
 - Chantier n°14 : Prévenir la vulnérabilité et l'exclusion
 - Chantier n°15 : Prendre part au développement culturel et sportif du territoire

De la définition de ces différents chantiers découle la mise en œuvre de plusieurs démarches sectorielles ou territoriales, en particulier l'élaboration concomitante du PLUi-H, du PCAET et du PDM.

Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le PCAET est un document réglementaire dont l'objectif est d'améliorer la résilience du territoire face au dérèglement climatique, à travers deux stratégies d'action : l'atténuation des émissions de GES, et l'adaptation. Constitué d'un diagnostic, d'une stratégie et d'un programme d'actions regroupant 112 mesures opérationnelles, il interroge les façons de consommer, de produire, de travailler et de vivre ensemble pour trouver les meilleures solutions pour le territoire.

Le PCAET de Lannion-Trégor Communauté a été arrêté le 12 novembre 2024 et son adoption est envisagée au cours de l'année 2025.



Il est constitutif de la démarche dite « 3 plans », démarche conjointe entre l'élaboration du Plan de Mobilité et celle du PLUi-H, qui a permis de faire émerger des réflexions communes et un socle de diagnostic et de projet cohérent à l'échelle du territoire, les démarches s'étant nourries les unes des autres.

La Loi Littoral

Le territoire comprend 25 communes littorales et 4 communes estuariennes, du fait de leur localisation aux bords du Jaudy. A ce titre, il est soumis aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et dite « loi Littoral », codifiée aux L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le SCoT du Trégor précise les modalités d'application de cette loi à l'échelle du territoire de Lannion-Trégor Communauté, que le PLUi-H doit ensuite délimiter plus précisément à l'échelle parcellaire.

La loi Littoral concerne les communes suivantes :

- Kerbors
- Lanmodez
- Lannion
- Lézardrieux
- Louannec
- Minihy-Tréguier
- Penvénan
- Perros-Guirec
- Plestin-les-Grèves
- Pleubian
- Pleudaniel
- Pleumeur-Bodou
- Plougrescant
- Plouguiel
- Ploulec'h
- Ploumilliau

Rapport de présentation : justification des choix retenus

- Saint-Michel-en-Grève
- Trébeurden
- Trédarzec
- Trédrez-Locquémeau
- Tréduder
- Trégastel
- Trélévern
- Trévou-Tréguignec
- Troguéry

Ainsi que les communes estuariennes suivantes, qui ne sont pas soumises aux dispositions des articles L.121-16 à 121-19 du Code de l'urbanisme :

- Minihy-Tréguier
- Pouldouran (en la Roche-Jaudy)
- Tréguier
- Trédarzec
- Troguéry.

2/Justification du PADD

Article L151-5 du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les **orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

1. UNE ANALYSE FINE DE L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE ET DE SES POTENTIELS EN TERMES FONCIERS

Article L151-4 du Code de l'urbanisme :

[Le rapport de présentation] analyse **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et **la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années

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 en 2050.

Pour fixer ces objectifs, le PLUi-H intègre une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années précédant l'arrêt du PLUi-H et de la promulgation de la loi Climat et Résilience, présentée de manière détaillée dans le diagnostic du PLUi-H.

Réalisée à l'appui des données du MOS Bretagne, elle en conclut à une consommation d'espaces agricoles et naturels totale de **376 hectares observée entre 2011 et 2021**, soit un peu moins de 38 hectares par an en moyenne. L'analyse des postes de consommation, grâce au MOS, démontre la prépondérance de l'habitat dans les espaces nouvellement urbanisés, puisque ce dernier représente 62 % des espaces consommés ces dix dernières années. Le développement de l'habitat individuel est responsable pour 98 % de cette consommation d'espace « habitat ». En volume, la consommation d'espace se fait sur les secteurs les plus urbains, les secteurs de Perros-Guirec et de Lannion.

Cette analyse est mise en regard des objectifs du SRADDET Bretagne modifié en 2024 pour être mis en compatibilité vis-à-vis de la loi Climat et Résilience, et qui fixe des objectifs territorialisés en matière de modération de la consommation des espaces pour la période 2021-2031.

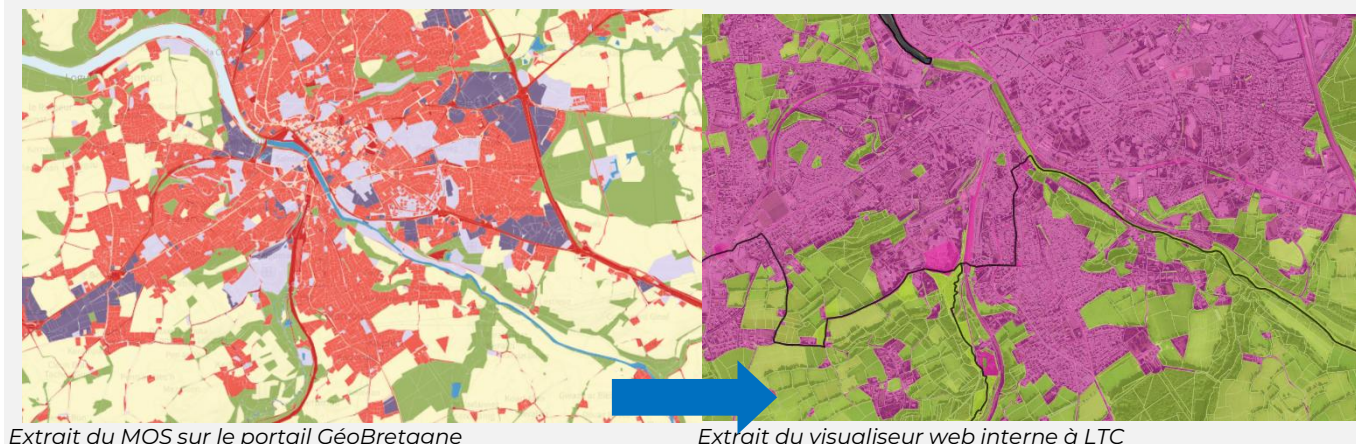
Focus méthodologique : le Mode d'Occupation du Sol

Le MOS Breton a été déployé sur l'ensemble de la Bretagne à la demande de la conférence des SCoT afin de disposer d'un outil homogène à l'échelle régionale permettant d'objectiver la consommation foncière. Il est issu de la compilation d'un ensemble de données nationales disponibles à la parcelle (cadastre EDIGEO, fichiers fonciers du CEREMA, RPG, etc.) associée à un travail de photo-interprétation manuel réalisé sur deux millésimes d'images : 2011 et 2021. A noter que des travaux de consolidation et de correction ont été menés avec les collectivités lors de l'élaboration de l'outil. Lannion-Trégor Communauté a suivi de près la campagne de consolidation en effectuant une analyse fine des 57 communes du territoire. Une mise à jour trisannuelle est prévue et continuera d'associer les territoires. Le prochain millésime sur la période 2021-2024 sera livré aux collectivités à l'automne 2025.

Ce travail d'analyse permet de caractériser le stock et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers jusqu'à l'échelle de la parcelle et de décrire l'occupation des sols selon 51 postes d'usage. Cet outil de suivi est une observation de l'occupation du sol du territoire à un instant T (2011, 2021 et bientôt 2024). Il ne représente en aucun cas un zonage des espaces urbanisés et non-urbanisés du territoire, au sens des documents d'urbanisme.

L'outil a été largement financé par la Région Bretagne et l'Etat. Sa gouvernance est assurée par la conférence régionale sur le ZAN qui se réunit régulièrement et reste garante de l'application de la notion de consommation telle que définie par la loi.

Afin d'assurer la bonne appropriation de la donnée par les élus et les communes du territoire, la collectivité s'est engagée dans une démarche de pédagogie en créant un visualiseur d'une version simplifiée du MOS. Monté sur l'outil websig utilisé par les communes du territoire, il permet une lecture plus ergonomique et offre une alternative complémentaire à l'outil de GéoBretagne. Ainsi, les élus peuvent se concentrer sur le fondamental (ENAF / espaces urbanisés) dans la construction des stratégies locales d'aménagement.



Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : le potentiel foncier

Le cadre réglementaire

Selon le Code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Le SCoT du Trégor, approuvé le 4 février 2020, et son Document d'Orientations et d'Objectifs décline des objectifs visant un modèle de développement plus sobre avec un effort important porté sur maîtrise de la dispersion de l'habitat. Ainsi, à l'horizon 2040, 36% au moins de la production de nouveaux logements devra être réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines définies par le SCoT.

Le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 a défini des moyens pour permettre aux communes d'accueillir de nouvelles populations par un développement équilibré et diversifié de l'habitat permettant une économie des sols agricoles et naturels, une mixité sociale et une adaptation de l'habitat aux multiples profils de la population. Il a fixé l'objectif de modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain en insistant sur la revalorisation des centres. Le PLH a donc programmé la réalisation de deux actions : l'action n°17 prévoit la définition d'un Plan d'Action Foncière, l'action n°18 précise sa mise en œuvre. Il s'agira d'établir un outil permettant de redéfinir une stratégie foncière pour les prochaines années en faisant le lien entre les objectifs et le programme d'actions du PLH et les opportunités du territoire.

La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis : une étude indispensable pour réaliser/ construire le PLUi-H

Le PLUi-H doit faire état de la capacité de densification et de mutation de de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Le SCOT du Trégor dès 2020 puis la loi Climat & Résilience fixant un cap en matière d'aménagement durable et de lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation, le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté souhaite mettre en œuvre cette politique d'aménagement durable. De ce fait, investir les disponibilités foncières et immobilières représente donc un enjeu majeur pour le territoire. La mobilisation des potentiels permettra outre de reconsidérer les usages du sol à leur juste valeur, mais aussi de valoriser les centralités, favoriser la diversification du parc de logements à proximité des aménités et de réduire le coût global d'aménagement (économie des frais de voirie, assainissement à créer).

Une analyse fine des capacités de densification a donc été menée sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté en partenariat avec les communes et les élus locaux. Cet état des lieux permet d'alimenter le scénario de développement résidentiel décliné en estimant de façon réaliste le volume de logements pouvant être accueillis au sein des zones déjà urbanisées : il s'agira en effet de **mobiliser prioritairement** ce potentiel foncier pour le développement du territoire.

Après avoir défini les contours des enveloppes urbaines existantes en prenant en compte la présence des réseaux et équipements nécessaires à l'urbanisation, l'analyse consiste à identifier les gisements de foncier potentiellement mobilisables à court et moyen terme pour la mise en œuvre des orientations définies au PADD.

- Au-delà d'une **optimisation des réseaux** et de la **proximité des potentielles aménités** existantes dans le tissu constitué, la mobilisation prioritaire des dents creuses et parcelles divisibles participe à **ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces**, ayant aujourd'hui une vocation agricole ou naturelle, et donc faisant partie intégrante du système écologique du territoire.
- Par l'identification du potentiel foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes, le plan limite l'étalement urbain et de surcroît la perte d'espaces agricoles et naturels pour les générations futures. Elle permet également d'optimiser les espaces urbains existants en rationalisant les investissements réalisés sur les voies et réseaux divers.

La méthodologie appliquée

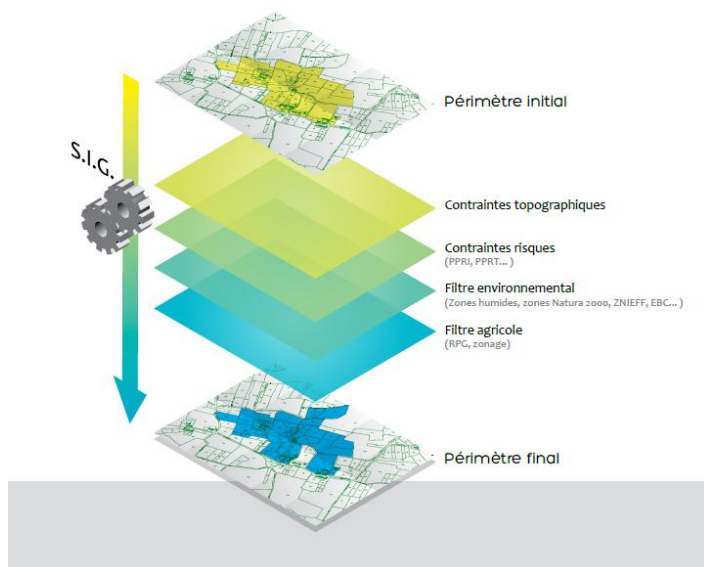
A l'échelle de Lannion-Trégor Communauté, l'analyse des capacités de densification s'est concentrée sur une approche semi-automatisée, à travers un premier traitement informatique via SIG (Système d'Information Géographique, complété par la suite par un travail de terrain approfondi et des échanges avec les élus et techniciens des communes. L'élaboration de ce référentiel foncier a consisté dans un premier temps à délimiter l'enveloppe urbaine comme périmètre de travail définie, puis à recenser et qualifier les gisements fonciers au sein de cet enveloppe urbaine.

1/ Délimitation des enveloppes urbaines

S'entend comme enveloppe urbaine l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés. Si elle préfigure la zone U, ses contours demeurent différents, la zone U découlant d'une méthodologie précise (*voir justification des zones U*). L'enveloppe urbaine permet ainsi de distinguer le potentiel foncier en zone U du potentiel foncier « en extension », qui constitue de l'étalement urbain.

Une proposition du périmètre d'étude est établie grâce à une méthode par application de filtres successifs. Il s'agit de la « tâche urbaine » identifiée par le projet du SCoT (secteurs bâtis qualifiés d'agglomérations, de villages et d'espaces déjà urbanisés) dont on exclut les espaces inconstructibles règlementairement soit par des zones de protection environnementale (zones humides, zone Natura 2000...) ou par des contraintes liées aux risques technologiques ou d'inondation (risque fort de submersion marine, PPRI fort, PPRT...). Les contraintes liées aux activités agricoles ne sont pas retenues afin de permettre une observation sur l'évolution de ces dernières (sorties d'exploitation par exemple). De même les servitudes sont prises en compte lors de l'étape de qualification des gisements.

L'identification s'est également portée sur le foncier à vocation économique, sur la base des périmètres des zones d'activités représentées par les zones U à vocation économique des PLU existants au moment de l'étude et compatibles avec le SCoT en vigueur.



Extrait de la méthodologie de l'EPF Bretagne "Référentiel foncier" illustrant les différentes étapes de la définition du périmètre des enveloppes urbaines

2/ Identification des gisements fonciers

Au sein des périmètres d'étude identifiés, la poursuite du travail a consisté en un repérage des gisements bâtis et non bâtis dignes d'intérêt pour une démarche de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbain existant ou d'optimisation des espaces d'activités.

Ces gisements sont classifiés en deux grandes catégories :

- les dents creuses, c'est-à-dire les parcelles non bâties,
- les parcelles sous-utilisées permettant une division parcellaire ou un remembrement.

Le repérage fait aussi état des espaces et propriétés publiques qui pourraient être mobilisés (hors voirie et édifices culturels ou d'intérêt patrimonial).

Le recensement des gisements fonciers passe dans un premier temps par un traitement automatisé de bases de données qui permet d'établir une cartographie présentant la localisation et le type de gisement. Une analyse de photographies aériennes et du cadastre est nécessaire pour une première vérification de ce traitement. Enfin, un travail approfondi de repérage de terrain complété par les échanges avec les élus et les acteurs des marchés immobiliers et fonciers est réalisé. Il permet d'affirmer ou d'infirmer les repérages cartographiques.

Ainsi, les types de gisements suivants ont été identifiés :

- Information :
 - Parcelle de propriété publique.
- Gisements fonciers :
 - Parcelle non bâtie : parcelle non bâtie ou occupée par un bâti léger de petite taille, intégrée dans le tissu urbain d'une surface minimum de 400 m² (ou selon typologie de la commune et des objectifs de densité du SCoT) -> correspond aux dents creuses notamment. Dans les zones d'activités, le seuil minimal a été défini à 500 m².
 - Parcelle partiellement bâtie : parcelle bâtie et susceptible d'être divisée tels les fonds de jardin ou partie de parcelle regroupées représentant un espace mobilisable de 400m² minimum (ou selon typologie de la commune).

Ce repérage fait état à un instant T d'un potentiel brut qui ne présuppose en rien l'usage prévu. En effet, toutes les parcelles identifiées n'ont pas vocation à être construites et même artificialisées. Certains sites pourront être des espaces de respiration, des espaces publics aménagés, des dessertes ou chemin piéton par exemple.

En raison des différences entre réalité du territoire et informations disponibles dans les bases de données mobilisées, il a été nécessaire de consolider les résultats obtenus à partir d'une observation sur le terrain permettant de vérifier et d'affiner les résultats. Cette étape a consisté à :

- Soustraire les éléments dont l'opérationnalité est impossible du fait de : leur nouvelle occupation (nouvel aménagement ou construction non identifié par le traitement des données) la topographie contrainte (grosse pente sur tout ou partie du gisement), la géométrie trop complexe de l'unité foncière (trop étroite par exemple), la nature du sol (affleurement de roches sur l'ensemble), etc.
- Réduire les emprises de certains gisements qui ont fait l'objet de constructions (extension ou annexe de l'habitation) ou d'aménagements paysagers récents, qui ont des éléments naturels et patrimoniaux à protéger (petit patrimoine, affleurement de roches, etc.) non révélés par les bases de données.

Une phase de vérification avec les élus a été réalisée à l'hiver 2022 : un guide méthodologique a été transmis à chaque commune puis des réunions en mairie ou par téléphone ont permis d'échanger sur la démarche du référentiel. Les élus et agents communaux pouvaient proposer des modifications ou confirmer le recensement via un outil cartographique de l'application web dédiée à la concertation sur le PLUi-H. Une règle d'harmonisation des retours communaux a permis de traiter de façon uniforme l'ensemble des demandes et des observations.



Exemple de cartographie de repérage des capacités de densification

3/ Analyse du potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines au regard du Mode d'Occupation du Sol

L'analyse du potentiel foncier a ensuite consisté à qualifier les gisements fonciers en fonction de leur occupation du sol, et à distinguer ceux venant consommer des espaces agricoles, naturels ou forestiers, de ceux n'ayant aucun impact sur ces derniers.

Pour ce faire, le millésime 2021 du MOS établi par la Région Bretagne a été utilisé.

Un volume net de 292 hectares, toutes vocations confondues, à mobiliser prioritairement

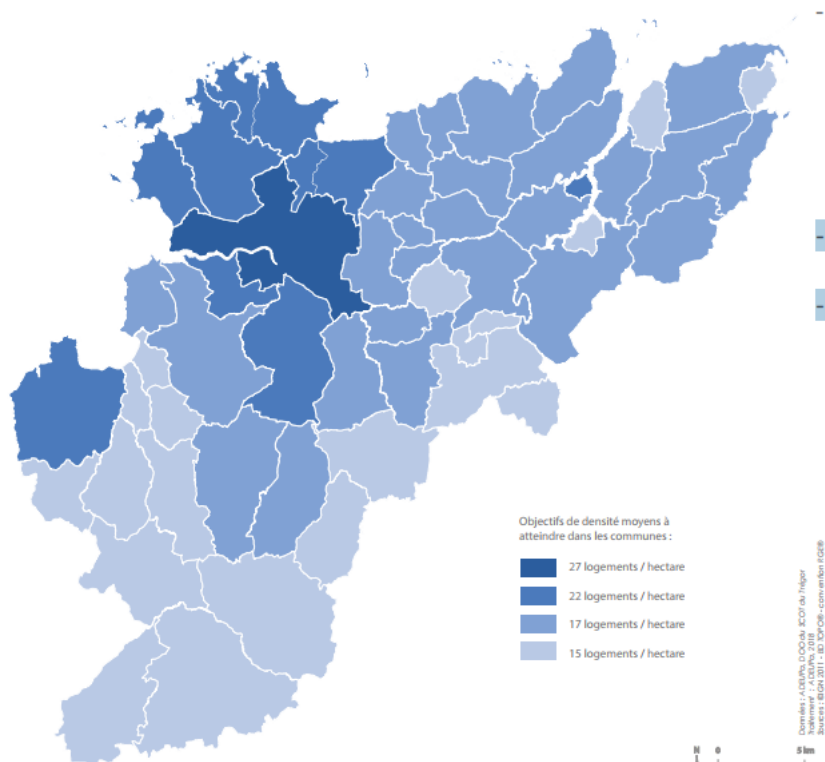
L'étude des capacités de densification dans les tissus urbains a permis d'identifier les gisements fonciers suivants au sein des enveloppes urbaines :

	Foncier à vocation résidentielle ou mixte	Foncier économique
Parcelles partiellement bâties	347 ha	90,77 ha
Dents creuses	125 ha	38,5 ha
TOTAL	472 ha	129,27 ha
dont foncier <u>non consommateur</u> d'ENAF selon le MOS	359 ha	113,69 ha
dont foncier <u>consommateur</u> d'ENAF selon le MOS	113 ha	15,58 ha
Rétention foncière sur les parcelles bâties et non bâties non consommatrices d'ENAF 50 %	179 ha (soit 3 585 logements théoriques)	<i>Aucun coefficient de rétention retenu</i>
TOTAL CAPACITES FONCIERES NETTES	179 ha (habitat) + 113,69 ha (économique) = 292,69 hectares	

A noter que la consommation au MOS était prise en compte uniquement si plus de 60% de la parcelle était considérée comme consommatrice d'espaces agricoles, naturels ou forestiers au MOS. A l'inverse si moins de 60% est considérée comme non consommatrice d'ENAF au MOS, cela annule la consommation et l'entière du gisement.

Ce potentiel foncier « brut » doit néanmoins être nuancé à travers un coefficient de rétention foncière afin de prendre en compte plusieurs facteurs venant réduire les capacités réelles à mobiliser ces gisements : configuration complexe de la parcelle, situation d'indivisions, par exemples.

Ainsi, **un coefficient de rétention** a permis d'estimer le nombre de logements possibles au sein de ces gisements, auxquels sont appliqués, commune par commune, les densités minimales fixées par le SCoT, selon 4 niveaux de densités (15, 17, 22, ou 27 logements / hectare) également inscrites dans le règlement du PLUi-H. Ainsi, après application d'un coefficient de rétention de 50 %, les capacités foncières nettes à vocation résidentielle ou mixte peuvent être estimées à **179 ha**, ce qui permettrait une production théorique de 3 585 logements.



Densités moyennes minimales requises par le SCoT pour les opérations d'habitat – Source : SCoT du Trégor

Un potentiel de réinvestissement de friches

En complément de ce potentiel foncier peu bâti ou non bâti, plusieurs friches sont identifiées par le référentiel Cartofriches du Cerema. Toutes font l'objet de projet de reconversion, à l'exception de deux sites, l'un à Louannec, l'autre à Ploumilliau, localisés en dehors des agglomérations urbaines.

Commune	Nom du site	Producteur de la donnée	Statut	Type	Zonage d'urbanisme	Surface (en Ha)
LANNION (22113)	Appel à projet Recyclage Foncier 2021 (Dossier N° 3615709) -	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : activité ?	inconnu	U - zone urbaine	3.81
LANNION (22113)	Appel à projet Recyclage Foncier 2021 (Dossier N° 3615789) -	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : activité ?	inconnu	U - zone urbaine	0
LANNION (22113)	Appel à projet Fonds Vert 2023 - LANNION -	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : équipement	friche hospitalière	U - zone urbaine	0.08
LANNION (22113)	Appel à projet Recyclage Foncier 2021 (Dossier N° 3106413) -	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : type de reconversion inconnu	inconnu	U - zone urbaine	3.91

Commune	Nom du site	Producteur de la donnée	Statut	Type	Zonage d'urbanisme	Surface (en Ha)
LOUANNEC (22134)	LOUANNEC COMMUNE DE, décharge brute	Site Basias ou Basol vérifié par le Cerema en 2020	friche sans projet	friche d'équipement public	N - zone naturelle	2.72
PERROS-GUIREC (22168)	Appel à projet Recyclage Foncier 2021 (Dossier N° 3699621) -	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : habitat ?	inconnu	U - zone urbaine	0.56
PLEUMEUR-BOUDOU (22198)	Appel à projet Fonds Vert 2023 - Ancienne école élémentaire de Kerénoc	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : habitat	friche hospitalière	U - zone urbaine	1.01
PLOUBEZRE (22211)	Appel à projet Recyclage Foncier 2021 2nde édition (Dossier N° 5562255) - friche: Le Kreisker	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : habitat ?	friche commerciale	U - zone urbaine	0.05
PLOUGRESCANT (22218)	Appel à projet Recyclage Foncier 2021 (Dossier N° 3615847) -	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : tourisme	inconnu	N - zone naturelle	0.49
PLOUMILLIAU (22226)	Déchèterie, SACER, station d'enrobage	Friche étude ADEME 2021, intéressante pour du PV au sol	friche sans projet	friche d'équipement public	N - zone naturelle	2.35
PRAT (22254)	Appel à projet Recyclage Foncier 2021 3ième édition (Dossier N° 8402896) -	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : habitat	friche d'habitat	U - zone urbaine	0.07
SAINT-MICHEL-EN-GREVE (22319)	Appel à projet Recyclage Foncier 2021 2nde édition (Dossier N° 6045268) - friche: Ancien terrain de tennis près de la mairie	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : habitat ? Équipement	friche loisir tourisme hôtellerie	U - zone urbaine	0.07
TONQUEDEC (22340)	Appel à projet Recyclage Foncier 2021 2nde édition (Dossier N° 5639501) - friche: Réhabilitation des Bâtiments d'habitations et ancienne boucherie	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : habitat	friche commerciale	U - zone urbaine	0.12
TREDREZ-LOCQUEMEAU (22349)	Appel à projet Fonds Vert 2023 -	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : habitat	friche commerciale	U - zone urbaine	0.04

Commune	Nom du site	Producteur de la donnée	Statut	Type	Zonage d'urbanisme	Surface (en Ha)
	TREDREZ-LOC-QUEMEAU -					
TREGUIER (22362)	Appel à projet Recyclage Foncier 2021 (Dossier N° 3604211) -	Appel à projet Fonds Friches	friche avec projet : habitat	inconnu	U - zone urbaine	2.21

Un potentiel de nouveaux logements par changement de destination dans les zones agricoles ou naturelles

Le PLUi-H offre la possibilité pour les bâtiments localisés dans l'espace rural (en dehors des enveloppes urbaines) de pouvoir changer de destination lorsqu'ils ont été identifiés spécifiquement au règlement graphique (*cf. méthodologie et justifications relatives au changement de destination p.123*). Or, si le nombre de bâtiments identifiés est conséquent (5 557 bâtiments identifiés, dont 4 931 disposants d'une superficie supérieure à 40 m²), les probabilités de leur reconversion en logements apparaissent très faibles, au regard des dynamiques passées. En 10 ans, entre 2016 et 2025, sur les communes dotées d'un PLU avec inventaire (28 communes), 21 changements de destination au total ont fait l'objet d'une demande d'autorisation sur le territoire, conduisant à la création de 13 nouvelles habitations au total. Si la tendance passée est reconduite pour la période 2026-2040, environ 20 nouvelles habitations peuvent être estimées comme issues des futurs changements de destination.

Une estimation plus optimiste, en raison de la raréfaction du foncier nu qui va s'opérer avec la trajectoire « zéro artificialisation nette » et donc accentuer la pression sur les biens existants, peut porter à une cinquantaine le nombre de bâtiments susceptibles d'être transformés en nouveau logement.

2. UNE CONSTRUCTION DU SCENARIO D'EVOLUTION EN PLUSIEURS ETAPES

Afin de pouvoir projeter le territoire de Lannion-Trégor Communauté sur la période 2016-2040, il est nécessaire dans un premier temps d'analyser les tendances passées, notamment sur différents postes, ce qu'on appelle le « point mort » (voir ci-après).

Une analyse de la trajectoire entre 2014 et 2020

Les sources du besoin en logements : le « point mort »

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population du territoire. Il est calculé au regard de 4 phénomènes :

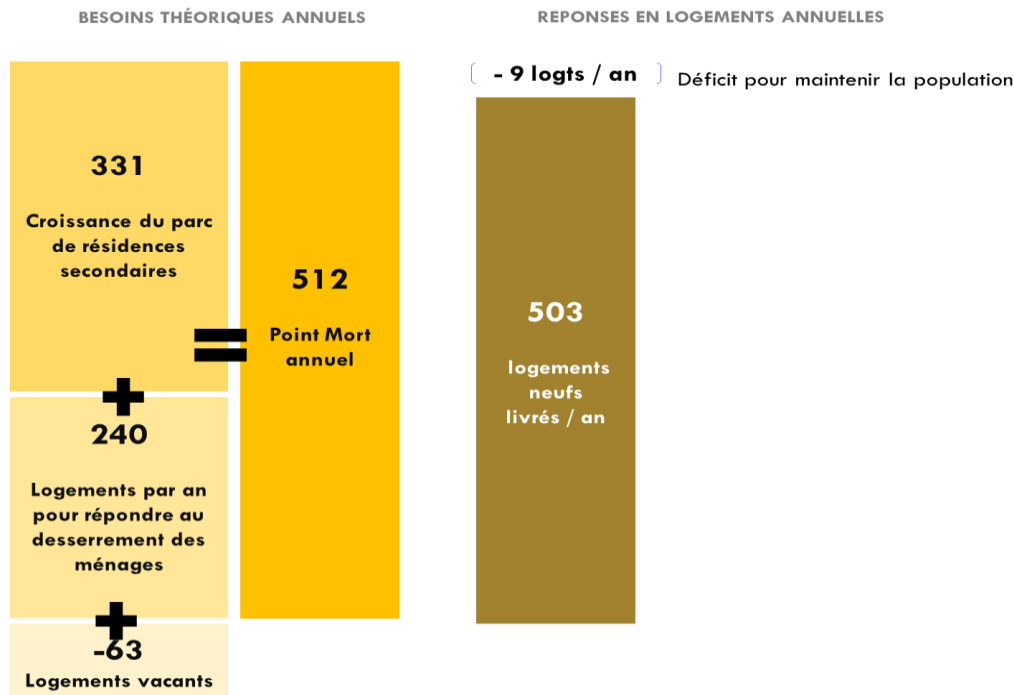
- **L'obsolescence du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux...). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Ainsi, en faisant la différence entre les logements supprimés et ceux créés dans le parc existant, nous obtenons le « renouvellement du parc ». Si celui-ci est positif (plus de suppressions que de créations), il existe un besoin de nouveaux logements pour les compenser.
- La **baisse de la taille des ménages**, également appelé « desserrement » : à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, célibat...) et est également lié au vieillissement de la population et au maintien à domicile des personnes âgées, qui occupent alors seules leur logement familial.
- La **variation du parc de logements vacants** : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-7% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. En revanche, si le taux se révèle plus élevé et lié à des raisons structurelles (logements en inadéquation avec les besoins des ménages), un objectif de reconquête est à envisager ;
- La **variation du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels** : l'existence de résidences secondaires démontre le caractère plus ou moins touristique du territoire. Ce marché est autonome, et les élus ont peu de prise sur ce poste.

L'analyse des tendances entre 2014 et 2020

La mise en rapport entre le nombre de logements commencés annuellement entre 2014 et 2020 et les dynamiques à l'œuvre sur le parc et l'évolution des ménages, permet d'identifier le « Point-Mort » rétrospectif, et de dresser des hypothèses :

- Pour le scénario « fil de l'eau » : que se passerait-il en l'absence d'intervention publique (sans PLUi-H), si le territoire poursuivait sa trajectoire passée ;
- Pour le scénario établi dans le cadre du projet de PLUi-H.

Sur l'ensemble de l'intercommunalité, entre 2014 et 2020, **503 logements neufs ont été livrés en moyenne par an**. Cette croissance de parc est aussi alimentée par la reconquête d'une **soixantaine de logements vacants** par an.



Cette dynamique correspond juste au niveau de production nécessaire au maintien de la population sur la même période, soit **512 logements constituant le Point Mort de la construction**.

En cause :

- **Les besoins importants liés au desserrement des ménages** : 240 logements par an ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique (en lien avec le vieillissement de la population, des situations de décohabitation, de séparations et divorces, etc.)
- **La concurrence du parc inoccupé de résidences secondaires** (+ 331 résidences secondaires supplémentaires chaque année) qui constitue le principal poste consommateur de logement sur le territoire.

L'analyse du Point Mort passé montre que l'enjeu n'est pas de produire plus, mais de produire mieux. Ainsi avec un **rythme de construction équivalent** à la période actuelle (environ 500 logements par an), le territoire peut **retrouver une croissance démographique** aux **conditions suivantes** :

- >> Davantage **maîtriser la destination des nouveaux logements**, notamment en produisant du **logement durablement destiné à la résidence principale** (logement locatif social, accession sociale – PSLA et BRS)
- >> **Encadrer la location touristique** dans les communes les plus concernées (autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme)
- >> **Davantage maîtriser les prix de sortie** des logements (accession sociale, maîtrise foncière publique) pour permettre aux primo-accédants de se loger sur le territoire
- >> **Accompagner le vieillissement** de la population par une offre adaptée (petits logements avec ou sans services) permettant de **créer un parcours de vie** pour les aînés et **libérer de grands logements sous-occupés** (qui accueilleront ensuite des familles).

Le fil de l'eau : une poursuite des tendances passées jusqu'à 2040

La poursuite des tendances observées aboutirait à une décroissance démographique progressive sur le territoire.



Ainsi en projetant :

- **Des besoins continus liés au desserrement des ménages**, la taille des ménages atteindrait 1,78 personnes par ménage et générerait un besoin annuel de plus de **300 logements**.
- **Une croissance continue des résidences secondaires (+ 330 résidences secondaires** supplémentaires chaque année), ce parc serait constitué de 22 600 unités, soit 28 % du parc de logement (contre 24 % actuellement).
- **Une tension exacerbée** qui se traduit par une reconquête importante de logements vacants (-50 unités par an) et aboutit à un taux de vacance plancher de 5 %.

En considérant ces hypothèses, une dynamique de construction stable, d'environ 500 logements, **ne permettrait pas de maintenir la population** sur le territoire (point mort d'environ 580 logements) et conduirait à un **repli démographique** de l'ordre de 2300 habitants pour atteindre 98 400 habitants en 2040.

La proposition de 3 scénarios aux tendances différenciées

Ce scénario qui prolonge des tendances peu vertueuses pour le territoire a permis de construire plusieurs scénarios différenciés soumis aux élus au cours d'un Comité de Pilotage.

Ces trois scénarios sont explicités dans les tableaux ci-dessous avec une approche stratégique (tableau n°1) et quantitative (tableau n°2).

Le premier scénario a été considéré comme peu souhaitable pour le territoire, car malgré des intentions vertueuses en termes de rythmes de construction, il ne s'inscrit pas dans une approche suffisamment ambitieuse de reconquête de la vacance et ne permet pas de répondre aux besoins en logements des populations permanentes et actives.

Le deuxième scénario inscrit le territoire dans une trajectoire plus vertueuse avec une maîtrise du développement des logements secondaires et une poursuite de la reconquête de logements vacants

Rapport de présentation : justification des choix retenus

structurels. Ces actions, en complément d'une stratégie de diversification de l'offre profitent au maintien des familles et actifs sur le territoire.

Le troisième scénario est le plus ambitieux en matière de croissance démographique. Il implique de déployer, en complément des actions prévues au scénario n°2 une stratégie complète de maîtrise des résidences secondaires et des locations saisonnières.

Ainsi, à la suite de cette présentation, il a été acté de travailler à un 4^{ème} scénario, visant une croissance intermédiaire entre les scénarios 2 et 3.

	Scénario 1 – Tension exacerbée	Scénario 2 – intervention publique en matière de diversification de l'offre de logements	Scénario 3 - intervention publique forte pour préserver la vocation résidentielle (permanente) du territoire	Objectifs SCOT
Dynamique de construction	Ralentissement de la construction Faible effort de densification dans le contexte ZAN	Construction modérée Effort de densification dans le contexte ZAN	Construction modérée Effort de densification dans le contexte ZAN	Construction très dynamique
Stratégie résidences secondaires	Croissance des RS à un niveau élevé	Orientation de la construction neuve pour limiter le développement des RS	Stratégie complète de lutte contre les RS et logements touristiques	Aucune résidence secondaire supplémentaire. Baisse du taux.
Stratégie vacance	Hausse de la tension sur le parc et reconquête spontanée de vacance	Reconquête spontanée de vacance sans tension supplémentaire (maintien d'une vacance conjoncturelle)	Reconquête spontanée de vacance sans tension supplémentaire (maintien d'une vacance conjoncturelle)	Aucun logement vacant supplémentaire. Baisse du taux de vacance d'un point
Tendances démographiques internes	Vieillesse accélérée ; déficit naturel dégradé ; baisse forte de la taille des ménages	Vieillesse fort ; meilleur maintien des familles ; baisse de la taille des ménages ralentie	Vieillesse fort ; meilleur maintien des familles ; baisse de la taille des ménages ralentie	Vieillesse limité ; meilleur maintien des familles ; baisse de la taille des ménages très ralentie
Attractivité migratoire	Attractivité migratoire importante (retraités), mais ralentie par les faibles capacités d'accueil de population permanente et primoaccédantes	Attractivité migratoire très importante (retraités + actifs)	Attractivité migratoire très importante (retraités + actifs)	Attractivité migratoire très importante (retraités + actifs)
Croissance démographique	Maintien de la population	Légère croissance démographique	Reprise d'une croissance modérée	Forte croissance démographique

	Scénario 1 – Tension exacerbée	Scénario 2 – intervention publique en matière de diversification de l'offre de logements	Scénario 3 - intervention publique forte pour préserver la vocation résidentielle (permanente) du territoire	Objectifs SCOT
Dynamique de construction	400 logements par an + 100 en recomposition du parc	500 logements par an + 50 en recomposition du parc	500 logements par an + 35 en recomposition du parc	720 logements par an
Stratégie résidences secondaires	+ 200 unités par an Taux à terme : 25,3 %	+ 170 unités par an Taux à terme : 24,4 %	+ 110 unités par an Taux à terme : 23,3 %	+ 0 unité par an Taux à terme : 20,5 %
Stratégie vacance	0 unité supplémentaire par an Taux à terme : 6,6 %	25 unités supplémentaires par an Taux à terme : 7 %	25 unités supplémentaires par an Taux à terme : 7 %	0 unité supplémentaire par an Taux à terme : 6,3 %
Tendances démographiques internes	TMM à terme : 1,77 personnes / m. Solde naturel : -0,6 % par an	TMM à terme : 1,8 personnes / m. Solde naturel : -0,55 % par an	TMM à terme : 1,82 personnes / m. Solde naturel : -0,5 % par an	TMM à terme : 1,85 personnes / m. Solde naturel : -0,45 % par an
Attractivité migratoire	+ 0,6 % par an Environ 590 arrivants	+ 0,7 % par an Environ 750 arrivants	+ 0,8 % par an Environ 850 arrivants	+ 1,4 % par an Environ 1 600 arrivants
Croissance démographique	100 600 hts à terme 0 % par an	103 700 hts à terme + 0,17 % par an (+ 180 hts par an)	106 000 hts à terme + 0,3 % par an (+ 320 hts par an)	117 000 hts à terme + 0,9 % par an (+ 1000 hts par an)

TMM : Taille Moyenne des Ménages

3. LE CHOIX D'UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT REALISTE

Se projeter sur des données plus actualisées, avec une estimation d'un Temps Zéro du PLUi-H en 2024.

Les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2020 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2020).

Une estimation actualisée de la population et du parc de logements au 1^{er} janvier 2024 a été réalisée sur la base :

- Des **logements a priori livrés de 2020 à 2023 inclus : 2 500 logements** (source SITADEL, logements autorisés entre 2017 et 2021), soit **500 logements par an**



Et l'application des hypothèses suivantes :

- **Desserrement des ménages à -0,55 % par an** (équivalent à la tendance des 6 dernières années)
- **Croissance très limitée du nombre de logements vacants** (mobilisation du parc ancien) et **stabilité du taux.**
- **Croissance moins forte des résidences secondaires** (réduction de moitié avec 120 RS supplémentaires par an au lieu de 300) et **stabilité du taux.**

Ces hypothèses conduiraient à une population de **100 700 habitants au 1er janvier 2024**, soit une croissance de population de 0,13% par an par rapport à 2020.

Un scénario PLUi-H qui vise une légère reprise démographique et implique une politique ambitieuse de diversification de l'offre et de maîtrise des logements saisonniers.

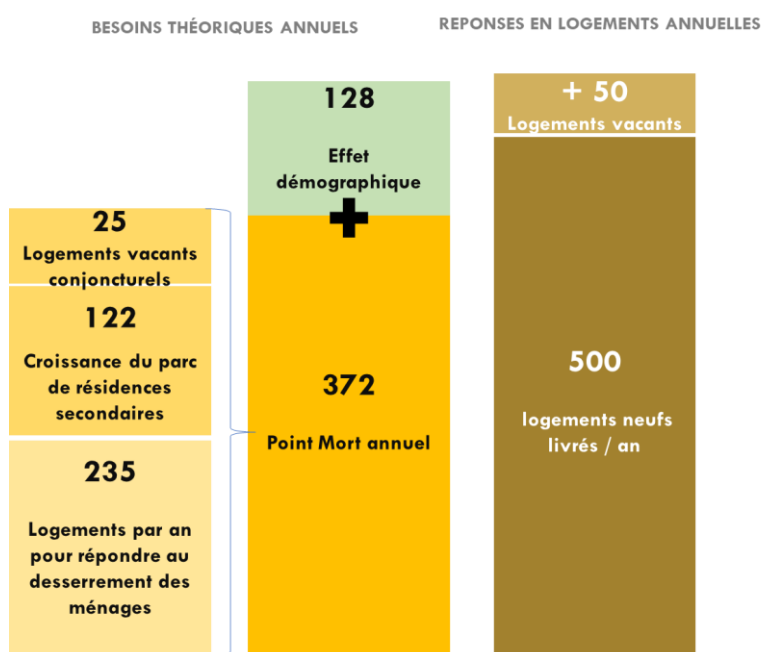
Pour la période 2024 – 2040, les élus communautaires se sont positionnés sur un scénario visant la production de **500 logements neufs par an**, accompagnant une croissance démographique modérée à hauteur de **0,23 % par an**.

Ce rythme de croissance s'inscrit notamment dans les perspectives démographiques OMPHALE à l'échelle du département, qui prévoient :

- Une croissance modérée à l'échelle départementale à horizon 2050 : + 0,26 % (dans la tendance de la décennie passée)
- Une forte contribution migratoire (+0,6 %) qui compenserait un solde naturel négatif (-0,25%).

Ce scénario implique :

- **Un rythme de construction à hauteur de 500 logements par an**, objectif relativement ambitieux au regard des difficultés de production constatées sur le territoire en lien avec la raréfaction et le renchérissement du foncier.
- **Un rythme de desserrement des ménages** qui se poursuit à un rythme important (réduction de la taille des ménages de -0,45 % par an, équivalent à la tendance récente), correspondant à un besoin annuel de **235 logements**.
- **Une poursuite de la baisse du taux de vacance**, avec la reconquête de **50 logements vacants structurels par an**, permettant de viser un taux de vacance à terme de 6,7 % contre 6,9 % actuellement.
- **Une hausse plus limitée du nombre résidences secondaires** (+ 120 unités par an, soit un rythme trois fois moins conséquent qu'aujourd'hui), soit un taux stabilisé à terme à 23,9 %.



Dans ces perspectives, la construction de **500 logements par an** à laquelle s'ajoutent 50 logements sortis de la vacance chaque année permettrait d'accompagner un léger accueil démographique de l'ordre de **240 habitants par an** et de viser une population de **104 500 habitants au terme du PLUi-H**.

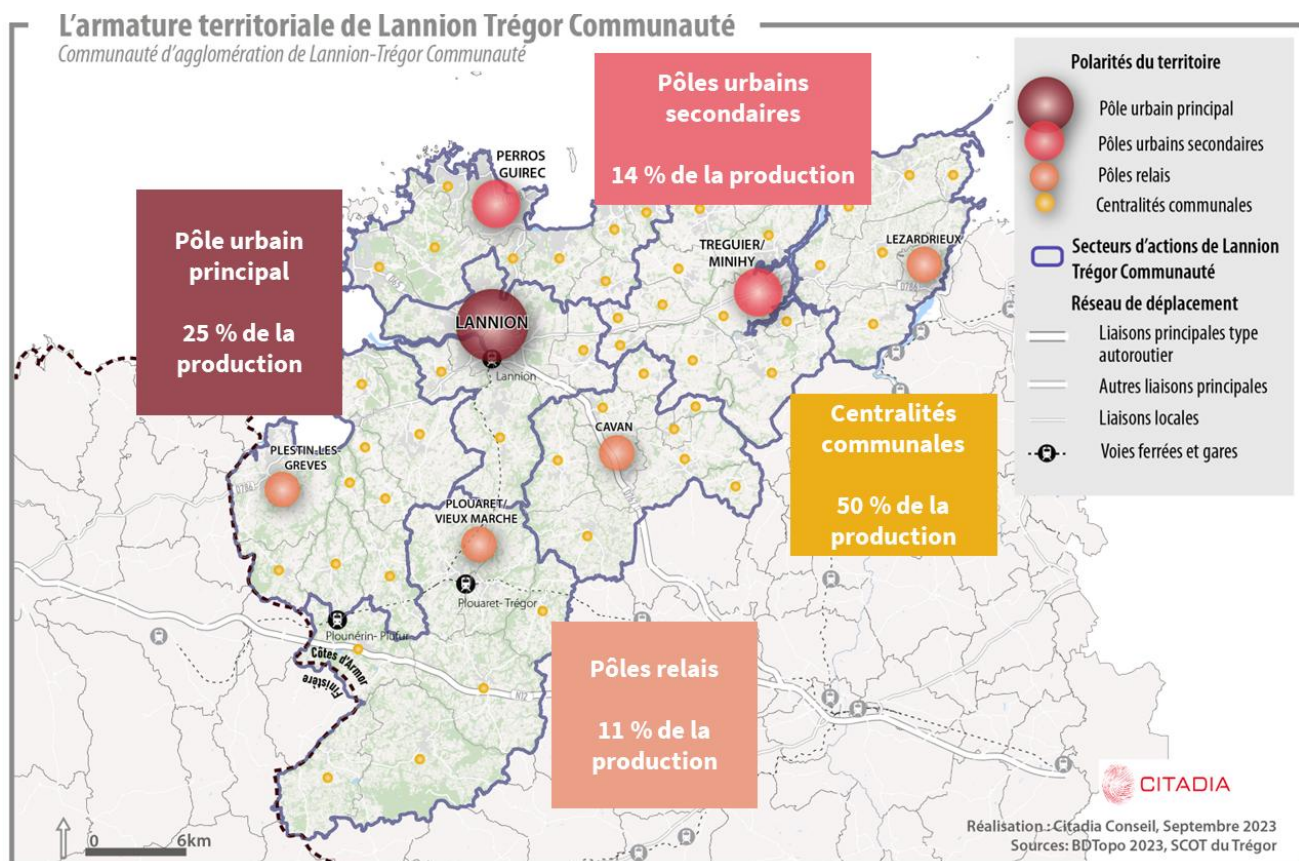
Les principes de territorialisation de l'offre de logement

La répartition territoriale des 500 logements à produire a été réalisée selon les clés **de déclinaison prévus au SCOT** et avec un calcul de proportionnalité (l'objectif SCOT étant de 690 logements par an). Les clés de répartition de l'offre au sein du SCOT est définie comme telle :

- **50 % de l'offre nouvelle dans les pôles de l'armature territoriale, pour conforter leur offre de services**, dont 25 % au sein du pôle de Lannion, 14 % dans les pôles urbains secondaires (Tréguier/Minihy et Perros-Guirec), et 11 % dans les pôles relais (Plouaret/Vieux Marché, Lézardrieux, Plestin-les-Grèves et Cavan)
- **50 % dans les centralités communales** en tenant compte de différents critères relatifs à leur poids de population, nombre d'emplois, nombre de services proposés, mais aussi taux de vacance et obligation de production de logements sociaux.

Pour les cinq communes déficitaires au titre de la Loi SRU (Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Trébeurden, Ploubezre), l'intensité des objectifs de rattrapage a nécessité d'augmenter leur rythme de production afin de leur permettre d'assurer leur rattrapage et garantir une certaine mixité sociale pour les opérations sortantes.

Par un mécanisme de compensation entre communes d'un même bassin de vie, et avec l'accord des communes concernées, les objectifs des communes SRU ont pu être augmentés sans remettre en question l'objectif global de 500 logements par an.



Les besoins fonciers générés par le scénario de développement : une estimation liée aux objectifs de densités et de renouvellement urbain

Le volet résidentiel

Les besoins territorialisés en termes de production de logements, issus du scénario retenu pour chaque commune, impliquent des besoins fonciers induits par les densités minimales fixées par le SCoT.

Ainsi, l'application des densités conclut à des besoins fonciers théoriques de **372 hectares pour les besoins résidentiels** répartis comme suit pour chaque niveau de l'armature territoriale :

		Pôle urbain principal	Pôles urbains secondaires	Pôles re-lais	Centralités communales	Total LTC
Besoins	Besoins annuels en logements	125	70	55	250	500
	Besoins production logements 2026 - 2040 (14 ans) POA	1 725	986	844	3 976	7 532
	Clé de répartition production de logements	25%	14%	11%	50%	100%
	Besoins fonciers théoriques en ha <i>(application des densités du SCoT pour chaque commune)</i>	63,89	46,84	45,79	215,78	372

Une production de logements sans foncier

Une partie des besoins en logements pourra se réaliser en renouvellement urbain ou via des changements de destination, permettant de remobiliser le foncier et le bâti existant. Ainsi sur les **7 532 logements à produire, environ 50 % pourront trouver place en densification** (comblement de dents creuses ou densification de terrains déjà bâtis) ou par des changements de destination, équivalent à 179 ha

Les logements qui n'auront pas pu être produits par ce biais devront alors être réalisés par consommation foncière (dont une part en extension des enveloppes urbaines existantes). Ces besoins en consommation foncière à destination résidentielle peuvent ainsi être **estimés à 193 ha pour la période 2026-2040**.

Ces besoins fonciers théoriques en termes d'habitat sont à analyser au regard du scénario global du territoire, de sa capacité d'accueil de nouveaux logements, mais aussi en termes d'activités et d'équipements tout ceci dans le respect des objectifs énoncés par loi Climat & résilience de la trajectoire ZAN (cf: paragraphe 4 du présent chapitre: Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain)

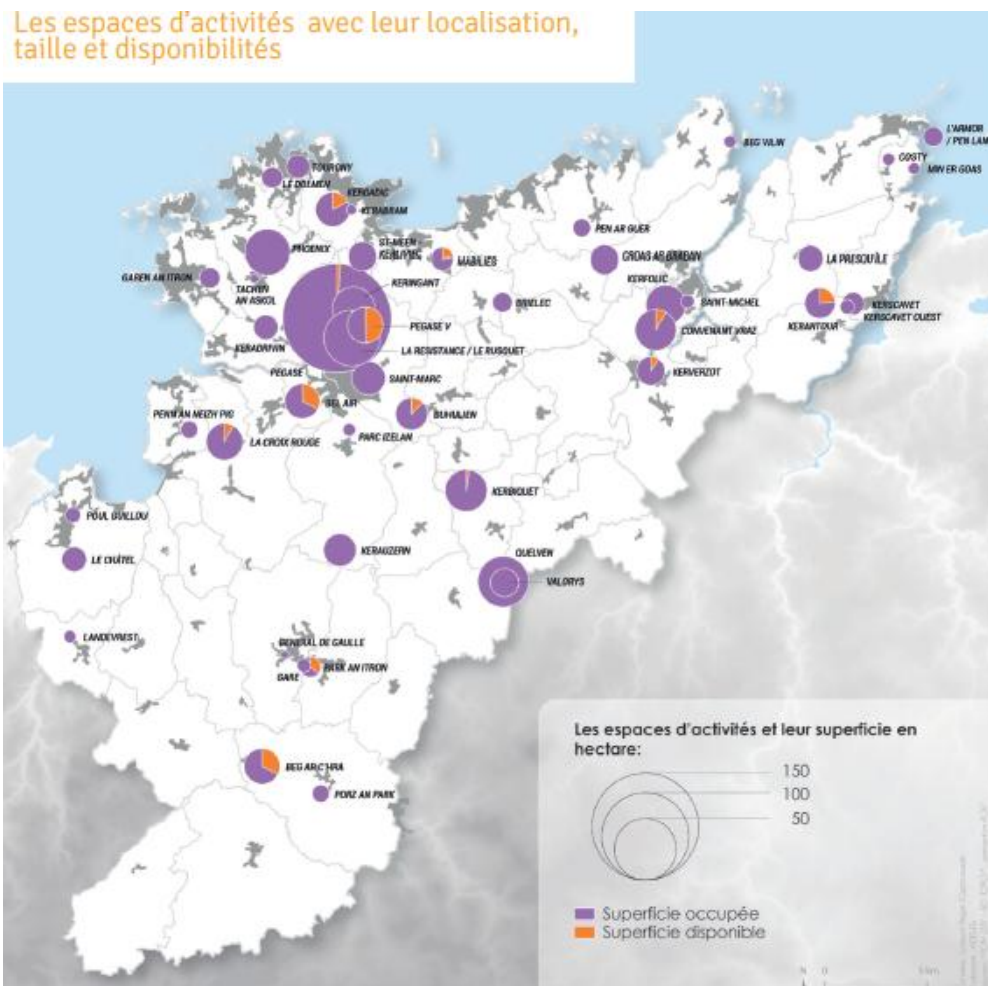
		Pôle urbain principal	Pôles urbains secondaires	Pôles relais	Centralités communales	Total LTC
Besoins	Besoins annuels en logements	125	70	55	250	500
	Besoins production logements 2026 - 2040	1725	986	844	3976	7531
	Clé de répartition production de logements	25%	14%	11%	50%	100%
	Besoins fonciers théoriques en ha <i>(application des densités du SCoT pour chaque commune)</i>	63,89	46,84	45,79	215,78	372
Capacités	Capacités de densification en ha après rétention 50% <i>(densification non consommante)</i>	27,72	16,68	19,56	115,43	179
	Capacités de production de logements en intensification	748	352	371	2113	3585
	Capacités de production de logements friches					-
	Capacités de production de logements changements de destination					50
Consommation future	Besoins fonciers résiduels en consommation d'espace pour le logement <i>(besoins - capacités non consommantes)</i>	36,17	30,16	26,23	100,35	193

Ces besoins théoriques résiduels en consommation d'espace (193 ha), issus des estimations des scénarios démographiques, des objectifs de production de logements et de l'analyse des capacités de densification des tissus urbains sont à comparer avec la consommation d'espace effectivement planifiée dans le PLUi-H, à savoir 146 ha (Voir partie 4 – les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain – la consommation d'espaces planifiée dans le PLUi-H). Ainsi, les superficies planifiées sont inférieures de 47 ha avec les besoins théoriques compte tenu de la trajectoire fixée par le PLUi-H et de ses objectifs de modération de la consommation d'espace propres encadrés par le SRADDET Bretagne. Par ailleurs, il est à noter que la consommation d'espaces planifiée s'est construite pas à pas avec l'ensemble des communes, en tenant compte des géographies et contraintes locales. La démarche d'élaboration du projet conduit donc à un écart entre estimations théoriques initiales et consommation effective issue du travail d'élaboration du règlement graphique et de définition des zones de projets.

Le volet économique et autres besoins fonciers

Pôle économique au rayonnement national et international, Lannion-Trégor Communauté est la terre historique des télécommunications depuis les années 1960. Si les activités de technologie de pointe poursuivent leur développement, les autres filières pérennisent également leurs activités (économie touristique, maritime, agricole ...). Le positionnement de l'Agglomération trégorroise est ancré dans l'accompagnement à la création et au développement des entreprises sur son territoire notamment au sein des espaces d'activités qui représentent environ 566 ha (rapport de présentation, SCoT).

LIEU	ESPACES D'ACTIVITÉS	SURFACE ACTUELLE (HA)	EMPRISES DISPONIBLES (HA)
CAVAN	Kerbiquet	23,2	0,2
LANNION	Pégase	155	1,4
LANNION	Pégase V	17,2	7,5
MINIHY-TRÉGUIER	Convenant Vraz	22,3	1,9
PLEUDANIEL	Kerantour	12,3	2,3
PLEUMEUR-BODOU	Phoenix	26,3	
PLOUMILLIAU	La Croix Rouge	17,7	1,2
PLOUNÉVEZ-MOËDEC / LOGUIVY-PLOUGRAS / PLOUNÉRIN	Beg ar C'hra	16,9	4
CAMLEZ	Croas ar Braban	10,6	
KERMARIA-SULARD	Brielec	5,1	
LANNION	Buhulien	13,6	1,7
LA ROCHE-JAUDY	Kerverzot	10,8	0,9
LE VIEUX-MARCHÉ	Park an Itron	5,6	2
LÉZARDRIEUX	Kerscavet	6,6	
LOUANNEC	Mabiliès	6,3	0,4
PENVÉNAN	Pen ar Guer	4,2	
PERROS-GUIREC	Kergadic	15,4	2
PLESTIN-LES-GRÈVES	Poul Guillou (hors ECP)	0	0
PLESTIN-LES-GRÈVES	Le Châtel	4,5	
PLEUBIAN	L'Armor / Pen Lan	5,1	
PLEUMEUR-GAUTIER	Presqu'île	11,3	
PLOUARET	Gare		2,5
PLUZUNET	Valorys		10,7
TRÉBEURDEN	Garen an Itron		5,6
TRÉGASTEL	Le Dolmen		5,9
LANMODEZ	Min er Goas		1,8
POUGRESCANT	Beg Vilin		1,9
LANNION/PLOULEC'H	Bel Air		16,1
LANNION / SAINT-QUAY-PERROS	Kéringant		23,5
LANNION	La Résistance / Le Rusquet		41,5
LANNION	Saint-Marc		15
MINIHY-TRÉGUIER	Kerfolic		21
PERROS-GUIREC	Kerabram		1,4
PLESTIN-LES-GRÈVES	Poul Guillou		3,2
PLEUDANIEL / LÉZARDRIEUX	Kerscavet Ouest		2,8
PLOUARET	Général de Gaulle		0,8
PLOUBEZRE	Parc Izelan		2,1
SAINTE-QUAY-PERROS	Saint-Méen - Kerliviec		10,5
TRÉGASTEL	Tourony		7,3
TRÉGUIER	Saint-Michel		2,5
TOTAL			566,1
			31,6



Le développement économique et la création d'emploi est un enjeu majeur du SCoT décliné dans le PLUi-H notamment à travers la volonté de :

- Préserver une économie proche de ses habitants tout en tenant de la conjoncture et des dynamiques du bassin d'emploi ;
- Valoriser les nouvelles activités en privilégiant les sites existants.

Pour se faire, un schéma de développement économique a été élaboré. Le diagnostic a permis de définir la typologie d'activités économiques à privilégier sur le territoire et d'identifier les localisations préférentielles de ces activités.

Afin de déterminer ce qui est envisageable ou inenvisageable à l'horizon 2040, la méthode prospective employée intègre 3 grandes variables :

- **Les opportunités foncières et immobilières** : Elles représentent la surface à artificialiser, à densifier, les friches à requalifier ainsi que l'immobilier déjà existant.
- **Le potentiel du bassin d'emploi** : Il prend en compte le profil des actifs et les réserves de travailleurs dont dispose le territoire.
- **Les filières stratégiques** : A partir des atouts actuels du territoire, l'objectif est de déterminer les activités économiques stratégiques à 2040.

Le croisement entre ces variables a permis de déterminer la stratégie économique optimum à l'horizon 2040.

Pour chaque secteur d'activité, une analyse prospective des emplois a été établie qui a ensuite servie de base afin de déterminer les besoins fonciers et immobiliers des entreprises en appliquant les ratios indiqués dans le tableau ci-dessous.

	Moins de 10 salariés	Entre 10 et 50 salariés	Plus de 50 salariés
Industrie / petite production / artisanat de fabrication	En dessous de 1000 m ² Environ 250 m ² par salarié	local de 1000 à 5000 m ² Environ 100m ² par salarié	à Partir de de 2500 m ² Environ 50m ² par salarié
Artisanat de prestations de la construction	En dessous de 1500 m ² Environ 150m ² par salarié	De 500 à 2500m ² Environ 50m ² par salarié	à Partir de 1500 m ² Environ 30 m ² par salarié
Logistique – Transport – Entreposage	En dessous de 5000m ² Environ 300m ² par salarié	Entre 5000 et 20 000m ² Environ 250m ² par salarié	à partir de 10 000m ² Environ 200m ² par salarié
GMS - Commerce de gros (Surface de vente + réserves)	En dessous de 1000 m ² Environ 70m ² par salarié	De 500 à 2500m ² Environ 50m ² par salarié	A partir de 1500m ² Environ 30m ² par salarié
Commerce de détail et hébergement-restauration	En dessous de 300 m ² Environ 30m ² par salarié	De 300 à 1000m ² Environ 20m ² par salarié	A partir de 1000m ² Environ 10m ² par salarié
Services et tertiaire	Environ 10m ² par salarié	5 à 7 m ² par salariés	
« Start up » et porteur de projets - télétravailleurs			

En reprenant ce travail de croisement et en identifiant les contraintes et les conditions d'implantation, on observe que :

- Les gisements fonciers disponibles et les extensions en ZAE sont en priorité destinés à recevoir des secteurs d'activités pouvant générer des nuisances (bruit, flux de véhicules, poids lourds) ou bien des activités nécessitant d'importantes surfaces tels que l'industrie et l'entreposage ;
- Au sein des enveloppes urbaines, la proximité avec un ensemble de services et avec les zones d'habitat est idéale pour le développement des activités tertiaires ou le commerce de détail, notamment en lien avec les questions de mobilités facilitées et de visibilité des activités ;
- L'immobilier d'activités avec mutualisation permet d'accueillir des artisans de prestations de la construction dans de meilleures conditions en raison du cadre de travail qui leur est adapté, de la mise à disposition de services et d'un environnement optimisé répondant à leurs besoins ;
- Les espaces commerciaux sont des sites dédiés au secteur commercial (à savoir les SIP-secteurs d'implantation périphériques), et plus particulièrement en ce qui concerne le commerce de gros et les GMS (grandes et moyennes surfaces).

De façon générale, il est possible de définir les trajectoires de chaque secteur d'activité économique sur deux axes : d'une part l'évolution de l'emploi et d'autre part l'évolution du nombre d'établissements. Ainsi, 4 trajectoires types peuvent être définies :

	Le nombre d'emplois diminue	Le nombre d'emplois augmente
Le nombre d'établissements diminue	Le secteur d'activités est en <u>décroissance</u> sur le territoire	Le nombre d'emplois moyen par établissement et en augmentation Le secteur d'activités est en <u>concentration</u>
Le nombre d'établissements augmente	Le nombre d'emplois moyen par rétablissement est à diminution Le secteur d'activités est en <u>déconcentration</u>	Le secteur d'activités est en <u>croissance</u> sur le territoire

Synthèse des trajectoires par grands secteurs d'activités

- **Secteur des services et de l'activité tertiaire :**

- Une grande partie de l'avenir du secteur est lié aux orientations stratégiques du Groupe Orange (phase de déconcentration issue des mouvements stratégiques d'orange) ;
- Le développement de l'activité de soutien aux activités de pointe à prévoir (phase de croissance) ;
- Ce développement conduira à la nécessité de recruter des personnes provenant d'autres bassins d'emplois ;
- Il existe des disponibilités foncières sur la zone de Pégase et sur le Pôle Phoenix pour répondre aux besoins d'implantations nouvelles et de développement des entreprises existantes.

Information-Communication à 2040								
	Nombre en 2021	Variation à 2040	Lannion Trégor Communauté		Selon trajectoire régionale		Selon trajectoire nationale	
Etablissements privés	68			+ 34	Déconcentration	+ 71	Croissance	+ 64
Emplois salariés privés	1733		- 433	+ 1062		+ 859		
Activités scientifiques et techniques à 2040								
	Nombre en 2021	Variation à 2040	Lannion Trégor Communauté		Selon trajectoire régionale		Selon trajectoire nationale	
Etablissements privés	284			+ 167	Croissance	+ 141	Croissance	+ 85
Emplois salariés privés	1636		+ 1267	+ 1029		+ 784		
Autres services tertiaires à 2040								
	Nombre en 2021	Variation à 2040	Lannion Trégor Communauté		Selon trajectoire régionale		Selon trajectoire nationale	
Etablissements privés	287			- 78	Concentration	+ 14	Concentration	+ 51
Emplois salariés privés	883		+ 106	+ 108		+ 418		

- **Industrie et activités productives :**

- Une création d'emplois dans les équipements électroniques à prévoir ;
- Une dynamique positive dans la filière industrielle malgré une diminution du nombre d'actifs.

Equipements électroniques à 2040								
	Nombre en 2021	Variation à 2040	Lannion Trégor Communauté		Selon trajectoire régionale		Selon trajectoire nationale	
Etablissements privés	24			0	Concentration	- 2	Concentration	- 2
Emplois salariés privés	1806		+ 502	+ 126		- 61		
Produits industriels (hors électronique) à 2040								
	Nombre en 2021	Variation à 2040	Lannion Trégor Communauté		Selon trajectoire régionale		Selon trajectoire nationale	
Etablissements privés	102			+ 20	Croissance	+ 19	Croissance	+ 6
Emplois salariés privés	989		+ 470	+ 145		- 61		

- **Artisanat de prestation de la construction :**

- Des difficultés pour le recrutement d'une main d'œuvre qualifiée et faible durée de vie des établissements ;

- Une trajectoire sur le territoire qui n'est pas homogène avec les échelles régionales et nationales ;
- Un secteur qui est sensible aux évolutions normatives et réglementaires.
- Un secteur qui reste attractif avec l'augmentation de la population active sur le territoire et la présence de résidences secondaires sur la bande littorale

Artisanat de prestation de la construction d'après L'ACOSS								
	Nombre en 2021	Variation à 2040	Lannion Trégor Communauté		Selon trajectoire régionale		Selon trajectoire nationale	
Etablissements privés	290		-26	Déconcentration	+126	Croissance	+147	Croissance
Emplois salariés privés	1447		+ 197		+811		+736	

• **Logistique- Transport :**

- Une activité peu spécifique au territoire et qui est plus présent sur d'autres territoires de la Région ;
- Un secteur dont la stratégie d'implantation est liée à l'armature de routes structurantes et la potentialité de stockage pour des besoins proche des entrepôts ;
- Un potentiel de main d'œuvre malgré la forte chute de population active travaillant dans ce secteur ;
- Du foncier disponible en ZAE pour des entrepôts de taille petite à moyenne.

Logistique – Transport – Entreposage à 2040								
	Nombre en 2021	Variation à 2040	Lannion Trégor Communauté		Selon trajectoire régionale		Selon trajectoire nationale	
Etablissements privés	46		-7	Décroissance	+4	Croissance	+11	Croissance
Emplois salariés privés	505		-225		+111		+80	

• **Commerce de gros :**

- Un secteur qui opère sur deux marchés : les ménages et les entreprises ;
- Un secteur en croissance à toutes les échelles géographiques ;
- Une forte disponibilité de la main d'œuvre qui peut permettre une croissance du secteur sur le territoire.

GMS - Commerce de gros à 2040								
	Nombre en 2021	Variation à 2040	Lannion Trégor Communauté		Selon trajectoire régionale		Selon trajectoire nationale	
Etablissements privés	214		+44	Croissance	+51	Croissance	+46	Croissance
Emplois salariés privés	464		+ 197		+811		+736	

• **Commerce de détail, hôtellerie - restauration :**

- Un secteur lié à une dynamique résidentielle et touristique du territoire ;
- Un secteur en croissance à toutes les échelles géographiques malgré des difficultés de recrutement dans tous les sous-secteurs et plus marqué dans la restauration (y compris emploi saisonnier).

Commerce de détail à 2040								
	Nombre en 2021	Variation à 2040	Lannion Trégor Communauté		Selon trajectoire régionale		Selon trajectoire nationale	
Etablissements privés	551		+67	Croissance	+94	Croissance	+76	Croissance
Emplois salariés privés	1939		+ 460		707		+446	

Hébergement-restauration à 2040								
	Nombre en 2021	Variation à 2040	Lannion Trégor Communauté		Selon trajectoire régionale		Selon trajectoire nationale	
Etablissements privés	302		+ 60	Croissance	+ 70	Croissance	+ 119	Croissance
Emplois salariés privés	1115		+ 288		+ 681		+567	

La globalisation des projections en termes d'emplois et de nombre d'établissements a permis de déterminer des besoins fonciers en extension minimum., tels que consolidés dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Nombre d'établissements supplémentaires d'ici à 2040	Qualification de besoin immobilier	Surfaces de foncier en extension Cpte-foncier éco potentiel	Réalité des surfaces de foncier en extension dont Kerbiquet et Croix-Rouge	Complément de besoin foncier souhaité pour aménagement territoire	Total besoin surfaces de foncier LTC
Industriel	25	57 000 m ² de plancher	3,2 ha	19,2 ha (8 Pégase, 2 Beg Ar C'hra, 4 Convent Vraz, 4,2 Kerbiquet, 1 Cx-Rouge)	5,3 Ha (2 Kerantour, 1 Pleumeur-Gautier, 2, 3 Croas Braban)	24,2 ha
Artisanat de production et prestation de la construction	190	75 000 m ² de plancher	27 ha	22 ha (2 Beg Ar C'hra, 6,8 Convent Vraz, 2 Kerantour, 4,2 Kerbiquet, 3 Cx-rouge, 1,2 Mabiliès, 2,9 Châtel)	5 ha (0,7 Kerantour, 0,8 Beg Vilin, 0,73 Kergadic, 2,8 Pen Ar Guer)	27 ha
Activité tertiaires	120	12 000 m ² de surface plancher (dont postes de travail en coworking)	0,56 ha	4,7 ha (Pégase)		4,7 ha
Commerce de détail, hébergement restauration	67	12 200 m ² de locaux + 9150 m ² de voiries et parkings	2 ha	2,4 ha (1 Bel-Air, 1,4 Canada)	1 ha (Plestin)	3,4 ha
Commerce de gros et GMS	10	15 710 m ² de locaux + 11782 m ² de voiries et parkings	2,7 ha	2,5 ha (Bel-Air)		2,5 ha
Total	412	171 910 m² de locaux (+ 20 932m² de voiries et parkings)	35,5 ha	50,8 ha	11,3 ha	62,1 ha

Sur la base du diagnostic du schéma de développement économique, un besoin total d'environ 62 ha en surfaces de foncier économique a été identifié sur l'ensemble du territoire. Le développement des activités s'organisera principalement en extension des Zones d'Activités Economiques gérées par Lannion-Trégor Communauté. Certains sites économiques (non définis comme ZAE) seront gérés par les communes. L'ambition projetée est de créer environ 412 établissements supplémentaires d'ici 2040 tous secteurs d'activités confondus.

L'affectation des surfaces de foncier a permis de définir la localisation des sites sur 20 secteurs répartis au sein de l'Agglomération trégorroise : 16 sites sont situés en ZAE gérées par Lannion-Trégor Communauté représentant près de 60 ha et 4 sites économiques (non défini comme des ZAE) de gestion communale représentant près de 3 ha pour une surface totale dédiée au foncier économique d'environ 62 ha. A noter que 42 ha consomment des espaces naturels, agricoles ou forestiers au titre du MOS.

Cette spatialisation conforme au schéma de développement économique est détaillée dans le tableau ci-dessous :

Spécialisation compte foncier Zones d'Activités Economiques				
Commune	ZAE	Surface foncier eco (1AUy, Uy, 1AUyc, UYc)	Surface comptée consommée MOS	Consommation d'ENAF
Camlez	Croas Braban	2,3	1,3	2,4
Cavan	Kerbiquet	8,4	0	8,4
Cavan	Canada	1,4	1,4	0
Lannion	Pégase V	6,1	6,1	0
Lannion	Pégase Kerservel	4,6	4,6	0
Lannion	Pégase Route de Trégastel	2	0	2
Louannec	Mabiliès	1,2	0	1,3
Minihy-Tréguier	Convenant-Vraz 1 et 2	10,85	4,9	5,95
Penvenan	Pen Ar Guer	2,3	0	2,3
Perros-Guirec	Kergadic	0,73	0	0,73
Plestin-Les-Grèves	Le Chatel	2,9	0	2,9
Pleudaniel	Kerantour Sud	4,7	0	4,8
Plougrescant	Beg Vilin	0,8	0	1
Ploulec'h	Bel-Air	3,5	3,5	0
Ploumilliau	La Croix rouge	4	0,03	4
Plounevez-Moëdec	Beg Ar C'hra	4	0	4
		59,78	21,83	39,78

Spécialisation compte foncier zones d'activités communales				
Commune	ZA	Surface foncier eco (1AUy, Uy, 1AUyc, UYc)	Surface comptée consommée MOS	Consommation d'ENAF
Plougrescant	Zone d'activités artisanales	0,29	0	0,35
Trebeurden	Zone d'activités de Garen An Itron	1,1	0	1,2
Plestin-les-Grèves	ZAC du Champ Bossu	0,48	0	0,5
Pleumeur-Gautier	Rue de la Mer	1	0	1
		2,87	0	3,05

62,65	21,83	42,83
-------	-------	-------

Entreprises isolées, hors zones d'activités économiques (ZAE) et STECAL

Les activités économiques situées dans les zones agricoles et naturelles, hors ZAE, participent également à la dynamique économique de l'Agglomération. Aussi, le PLUi-H prévoit des dispositions réglementaires à titre dérogatoire permettant à certaines entreprises déjà existantes de se développer à travers la création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées), au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme (*extrait ci-dessous*):

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

(...) Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Ces derniers autorisent :

- des extensions, constructions nouvelles et annexe dans les communes non-littorales ;
- des extensions limitées des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H au sein des communes littorales.

Les différents types de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées), au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme

NB : par souci de compréhension, il est traité ici l'ensemble des sous-secteurs situés en zone agricole et naturelle, toute vocation confondue, et pas uniquement ceux à vocation économique. La justification de ces sous-secteurs d'un point de vue réglementaire figure également dans la partie 4 "Justification du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent rapport.

Afin de pouvoir assurer la pérennité de ces activités isolées et dispersées au sein de l'espace rural ou de répondre aux besoins d'évolution de ces équipements, des STECAL sont institués et font l'objet d'un atlas indiquant leur localisation et justifiant leur délimitation (*cf annexe au présent Rapport de présentation*). Ces sous-secteurs se rapportent aux activités suivantes (*Cf partie 4 Justification du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation*) :

Catégories – Secteurs	Nombre
Centre équestre (Aeq)	6
Centre équestre en commune littorale (AeqL)	16
Bâtiment d'activité en zone A (Ay)	73
Bâtiment d'activité en zone AI (commune littorale) (Ayl et AylI)	33
Équipement public (Ne)	48

Catégories – Secteurs	Nombre
Equipement public en commune littorale (Nel)	72
Zone naturelle dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage (NgV)	3
Zone naturelle dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage (commune littorale) (NgVI)	1
Zone naturelle de tourisme (Nt)	26
Zone naturelle de tourisme en commune littorale (Ntl)	52
Bâtiment d'activité en zone N (Ny)	22
Bâtiment d'activité en zone NI (commune littorale) (Nyl)	32
Zone naturelle liée à l'exploitation de carrière (NCa, NCa1)	6
Total	389*

Consommation foncière des STECAL

Les STECAL concernent plusieurs sous-secteurs correspondant à des vocations différenciées.

Le PLUi-H institue 389 STECAL. Cependant l'ensemble de ces STECAL ne sont pas consommateurs d'espaces. Comme l'indique le CEREMA^[1], les STECAL génèrent de la consommation foncière uniquement lorsque le zonage vient créer de nouveaux espaces urbanisés dans les espaces naturels. Or, la majeure partie des STECAL institués par le PLUi-H viennent délimiter des sites déjà bâtis sans venir étendre leur enveloppe.

^[1] <https://www.planif-territoires.logement.gouv.fr/faq-foire-aux-questions-a70.html>

Les structures de tourisme (Nt / Ntl)

Afin de limiter la constructibilité et la consommation d'espaces sur ces zones, le règlement graphique distingue 2 sous-secteurs : un périmètre restreint indicé "a" Nt-a/Ntl-a sur les parties bâties au sein desquels les nouvelles constructions ou les extensions - communes littorales - seront admises) et une partie indicée Nt-b/Ntl-b sur le reste du site (où ne seront admises que les installations liées à l'activité et qui ne généreront pas de consommation d'ENAF).

3 sites représentent une consommation réelle :

- l'extension d'une ferme pédagogique avec projet de création de camping à la ferme à Coatascorn : 5000 m²
- Création d'un espace de camping lié à une activité touristique existante à Prat : 4000 m²
- Intégration d'un camping à Plouzélambre, autorisé en 2023 : 1 ha avec zonage Nt-a sur les parties bâties

En conséquence, les zones Nt et Ntl ne représentant qu'une **consommation foncière de 2ha**.

Les entreprises isolées (Ay, Ayl, Ayl1, Ny, Nyl)

Les entreprises isolées sont principalement classées en zone Ay, Ayl et Ayl1, Ny et Nyl. Ce zonage ayant surtout pour vocation de reconnaître l'existant a été délimité strictement.

Au total, la consommation foncière réelle de ces STECAL à vocation économique s'élève à **3 ha**.

Les activités de centres équestres de loisirs

Il a été fait de choix de classer en zone Aeq les centres équestres qui correspondent à des entreprises immatriculées centres équestres de loisirs pouvant relever du régime d'exploitation agricole (hors élevage de chevaux) isolés en zone agricole ou naturelle et hors activités de loisirs de particuliers.

Le règlement graphique délimite le zonage Aeq/Aeql en 2 parties : un périmètre restreint indicé "a" Aeq-a/Aeql-a pour la partie bâtie (où seront admises de nouvelles constructions / extensions de bâtiments en communes littorales) et un périmètre indicé "b" Aeq-b / Aeql-b pour la partie non bâtie et non consommée (où ne seront admises que les installations liées à l'activité équestre et qui ne généreront pas de consommation d'ENAF). La surface consommante réelle de ces STECAL est de **6,4 ha**.

Sachant qu'il s'agit là d'activités en partie agricoles bien souvent assises sur un espace considéré comme ENAF mais dont une part importante est déjà artificialisée, il est retenu ne pas considérer ces sites d'activités équestres comme STECAL engendrant de la consommation foncière.

Les équipements publics (Ne / Nel)

Les zones Ne et Nel ne correspondent pas à des STECAL au sens juridique dans la mesure où ces zones autorisent des équipements publics permis par la réglementation en zone N.

Il a néanmoins été fait de choix d'instituer un sous zonage spécifique pour assurer une meilleure lisibilité du PLUi-H.

Seuls 16 ha sont le fruit de nouveaux projets (cf : tableau ci-dessous) et sont intégrés dans le compte foncier.

Commune	Vocation du projet d'équipement
La Roche-Jaudy	STEP
Perros-Guirec	STEP
Trébeurden	STEP
Trédrez-Locquémeau	STEP
Plounérin	STEP
Lanmérin	STEP
Pleumeur-Bodou	STEP
Pleudaniel	STEP
Lanmodez	STEP
Plouaret	STEP
Lannion	STEP
Plougrescant	STEP
Penvenan	STEP
Plufur gare	STEP
Rospez	UTEP (traitement eau potable)

En synthèse, **21 hectares liés aux STECAL toute vocation confondue sont considérés comme créant de la consommation foncière.**

Ces 21 ha comprennent :

- **3 ha dédiés à des extensions de sites économiques isolés sur des espaces consommants, intégrés au compte foncier économie** (cf. Partie 2 - paragraphe 4 Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces),
- **16 ha de nouveaux projets d'équipements publics consommateurs d'ENAF intégrés au compte foncier équipements** (cf. Partie 2 - paragraphe 4 Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces),
- **2 ha de nouveaux projets liés à des structures de tourisme - loisirs. intégrés au compte foncier économie** (cf. Partie 2 - paragraphe 4 Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces).

La justification des choix relatifs aux STECAL est détaillée dans la partie 4 du rapport de présentation, paragraphe « Justification de la délimitation des zones ». L'ensemble des STECAL est présenté sous forme d'atlas annexé au rapport de présentation.

4. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Des objectifs fondés par le projet de territoire porté par Lannion-Trégor Communauté

Comme présenté dans les paragraphes précédents, la collectivité se donne une ambition de développement démographique et économique adaptée à son territoire. Cet objectif s'accompagne de besoins fonciers explicités dans les paragraphes précédents.

Ce scénario de développement prend en compte la question des ressources du territoire et notamment la capacité d'accueil des communes littorales (cf: partie 4 du présent rapport et évaluation environnementale) afin de pouvoir accueillir une nouvelle population, loger les populations existantes et permettre le développement économique du territoire.

Le scénario de "développement réaliste" en termes démographique et production de logements (500 logements à produire par an) de Lannion-Trégor Communauté s'appuie sur une projection démographique et un rythme de croissance modéré porté par l'attractivité du territoire. Il tient compte des évolutions afin d'adapter une offre de logements diversifiée en fonction des besoins (ex: seniors, actifs, primo-accédants ...) et intègre les objectifs de mixité sociale. La production de logements suit la clef de répartition territoriale définie dans le SCoT. La création de cette offre de logements est envisagée à 50 % au sein des gisements fonciers localisés dans les tissus urbains existants (179 ha selon l'analyse des capacités de densification) et impliquerait, par ailleurs, une consommation foncière théorique de l'ordre de 193 ha à l'échelle de l'agglomération, située à la fois au sein ou en dehors des enveloppes urbaines.

Parallèlement, la collectivité projette de développer le tissu économique du territoire, notamment les filières stratégiques (activités tertiaires et d'industrie de pointe). Cet objectif nécessite une capacité d'accueil pour de nouvelles activités et emplois. Une consommation foncière de 42 ha a été estimée sur le volet économique. L'optimisation des Zones d'Activités Economiques existantes gérées par l'agglomération est une priorité. Le développement des entreprises existantes isolées dans le secteur diffus est également un enjeu majeur. Ces activités font partie intégrante de la vie économique intercommunale et constituent l'héritage de l'organisation historique du territoire. Cette consommation des sites identifiés comme "STECAL" est estimée à 21 ha intégrant à la fois une visée économique pour 5 ha (tourisme et activités économiques isolées) ainsi que des équipements structurants pour le territoire (16 ha).

Enfin, ce projet de développement doit être compatible avec la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), issue de la loi Climat et Résilience et sa déclinaison régionale dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Aussi, l'ambition de développement territorial doit s'inscrire dans un objectif de sobriété foncière et une croissance équilibrée.

Des objectifs fondés par la trajectoire Zéro Artificialisation Nette fixée par le SRADDET et par le SCoT

La loi Climat et Résilience d'août 2021 définit la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), visant à réduire progressivement la consommation d'espace pour stopper l'augmentation de la part de terres artificialisées, dans un objectif de préservation des terres agricoles, des espaces naturels et des fonctions écosystémiques des sols (stockage de carbone, infiltration de l'eau...). Le SRADDET Bretagne précise cet objectif de manière territorialisée selon les intercommunalités de la région. Le SCoT du Trégor (en cours de modification) vient lui-même retranscrire les orientations pour Lannion-Trégor Communauté, avec lesquelles le PLUi-H doit être compatible. Conformément aux objectifs du ZAN, Lannion-Trégor Communauté engage une stratégie de sobriété foncière qui concilie l'accueil maîtrisé de population, la relance économique, et la préservation des milieux naturels et agricoles.

A l'échelle de Lannion-Trégor Communauté, la **consommation foncière maximum d'espaces agricoles, naturels ou forestiers autorisés est fixée à 203 hectares pour la période du 1er septembre 2021 au 31 août 2031**. Le SRADDET fixe ensuite la trajectoire régionale de réduction globale de l'artificialisation pour les périodes suivantes : à 75% d'ici 2041, et à 100% d'ici 2050. Pour Lannion-Trégor Communauté, le SCoT estime cette **artificialisation d'espaces à environ 101,5 ha pour la période 2031-2040**.

Le SCoT, dans sa modification simplifiée prescrite le 22 janvier 2024 vient consacrer la trajectoire de baisse de la consommation d'espaces, puis d'artificialisation sur le territoire de lannion-Trégor Communauté de la façon suivante :

Une enveloppe foncière (consommation et artificialisation) de 304,4 ha entre 2021 et 2040 :

- 203 ha pour 2021/2031 (consommation d'ENAF)
- 101,5 ha estimés pour 2031/2040 (artificialisation).

Cette « enveloppe » maximale est ventilée selon les vocations suivantes :

- Logements et équipements d'intérêt communal tenant compte de la garantie rurale = 211 ha.
- Activités économiques dans les ZAE d'intérêt intercommunal et entreprises isolées = 45 ha
- Equipements et infrastructures d'intérêt intercommunal = 20,4 ha
- Projets non localisés = 28 ha

Focus sur la ventilation "Logements et équipements d'intérêt communal"

Les 211 ha de compte foncier communal ont vocation à :

- Produire du logement ;
- Permettre les extensions et adaptations des entreprises existantes isolées
- Accueillir des équipements d'intérêt communal.

Le logement représentant la part la plus importante, la répartition du compte foncier communal s'est appuyée sur la ventilation des besoins en logements pour chaque commune, avec comme principes :

- Une répartition des 211 ha au prorata de l'objectif communal de production de logements ;
- 7 532 logements = 100% de l'objectif de production de logements sur le territoire = 211 ha (compte foncier communal) ;
- Ainsi, une commune ayant un objectif de production de logements de 1% du territoire (75 logements sur 15 ans), se retrouve avec 1% du compte foncier communal (2ha) ;
- Une intégration de la garantie rurale issue de la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux : une commune dispose d'un hectare minimal pour la période 2021/2031, qu'elle peut choisir de mutualiser ;
- Une pondération par rapport aux gisements de fonciers non consommateurs au sein de l'enveloppe urbaine (prise en compte des capacités de densification des communes).

Commune	Ha max par commune	Commune	Ha max par commune
Berhet	1,00	Plouaret	4,48
Camlez	1,20	Ploubezre	12,64
Caouënnec-Lanvézéac	1,00	Plougras	1,00
Cavan	4,09	Plougrescant	2,58
Coatascorn	1,00	Plouguiel	1,98
Coatréven	1,00	Ploulec'h	2,27
Kerbors	1,00	Ploumilliau	4,58
Kermaria-Sulard	1,55	Plounérin	1,00
La Roche-Jaudy	7,24	Plounévez-Moëdec	1,77
Langoat	1,40	Plouzélambre	1,00
Lanmérin	1,00	Plufur	1,00
Lanmodez	1,00	Pluzunet	1,00
Lannion	47,81	Prat	1,49
Lanvellec	1,06	Quemperven	1,00
Le Vieux-Marché	2,69	Rospéz	2,63
Lézardrieux	3,66	Saint-Michel-en-Grève	1,00
Loguivy-Plougras	1,52	Saint-Quay-Perros	1,77
Louannec	4,05	Tonquédec	1,84
Mantallot	1,00	Trébeurden	8,82
Minihy-Tréguier	4,05	Trédarzec	1,22
Penvénan	4,24	Trédrez-Locquémeau	2,06
Perros-Guirec	18,05	Tréduder	1,00
Plestin-les-Grèves	7,29	Trégastel	4,20
Pleubian	3,85	Trégrom	1,00
Pleudaniel	1,00	Tréguier	4,98
Pleumeur-Bodou	11,36	Trélévern	1,71
Pleumeur-Gautier	2,04	Trémel	1,00
		Trévou-Tréguignec	1,89
		Trézény	1,00
		Troguéry	1,00
		TOTAL	211

Territorialisation des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Les objectifs de modération de consommation d'espace à l'échelle du PLUi-H

Le PLUi-H s'inscrit donc dans les objectifs déclinés par le SCoT en fixant comme ambition dans son PADD : « *S'engager dans une limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à environ 200 ha entre 2021 et 2031, soit un objectif de modération de - 45 % par rapport à la décennie précédente ; puis une artificialisation limitée à environ 100 hectares à horizon 2040* ».

Il est à préciser que la mobilisation des superficies générant de la consommation d'espaces n'implique pas uniquement une consommation en extension des enveloppes urbaines, mais concerne également des espaces situés au sein des tissus urbains existants, que le Mode d'Occupation du Sol de la Bretagne a qualifié d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Il est à noter que la consommation foncière réalisée entre 2021 et 2025 est à déduire de ces enveloppes lorsqu'il s'agit de prévoir les espaces à urbaniser dans le cadre du PLUi-H pour la période 2026-2040. Ainsi, **il est estimé que 120 ha ont été consommés au cours de cette période, soit 30 hectares par an.**

Afin de mettre en œuvre son projet de développement en termes d'accueil de populations, de nouvelles activités et des équipements liés, tout en respectant une trajectoire de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation, le PLUi-H de Lannion-Trégor communauté prévoit :

- **Une consommation d'ENAF d'environ 146 ha à vocation d'habitat concernant à la fois 113 ha de consommation foncière en extension et 33 ha de consommation foncière en intensification**
- **Une consommation d'ENAF d'environ 44 ha à vocation économique concernant à la fois 42 ha de foncier en extension des zones d'activités et 3 ha de STECAL à vocation économique**
- **Une consommation d'ENAF d'environ 25 ha à vocation d'équipement concernant à la fois 16 ha d'équipements publics type "STECAL" et 7 ha d'espaces de consommation foncière en extension ou intensification en centre bourg.**

La consommation d'espaces planifiée dans le PLUi-H

Le PLUi-H prévoit la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers suivante :

	Consommation foncière zones AU habitat intensification	Consommation foncière zones AU habitat extensions
Pôle urbain principal	16,03	23,30
Pôle urbain secondaire	2,55	10,15
Pôle relais	1,15	12,27
Centralité communale	13,96	67,17
TOTAL	33,69	112,89

	Consommation foncière zones AU équipements intensification	Consommation foncière zones AU équipements extensions
Pôle urbain principal		
Pôle urbain secondaire	0,00	3,38
Pôle relais	0,00	0,00
Centralité communale	0,16	3,56
TOTAL	0,16	6,94

	Consommation foncière zones AU éco intensification	Consommation foncière zones AU éco extensions
Pôle urbain principal		4,52
Pôle urbain secondaire	0,00	3,90
Pôle relais	0,00	14,48
Centralité communale	0,00	21,00
TOTAL	0,00	43,90

A ces superficies de zones à urbaniser, est à ajouter la consommation liée aux STECAL de 21 ha, répartie comme suit :

- **3 ha dédiés à des extensions de sites économiques isolés sur des espaces consommateurs, intégrés au compte foncier économie** (cf. Partie 2 - paragraphe 4 Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces),
- **16 ha de nouveaux projets d'équipements publics consommateurs d'ENAF intégrés au compte foncier équipements** (cf. Partie 2 - paragraphe 4 Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces),
- **2 ha de nouveaux projets liés à des structures de tourisme - loisirs. intégrés au compte foncier économie** (cf. Partie 2 - paragraphe 4 Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces).

5. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Lannion-Trégor Communauté est organisé selon trois axes :

L'axe 1 « *Un territoire et ses ressources : préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager* » vient présenter les orientations relatives à la trame verte et bleue, la préservation de la biodiversité, des ressources du territoire et de ses composantes paysagères ;

L'axe 2 « *L'armature urbaine : orienter l'organisation spatiale des activités humaines pour structurer un territoire facile et agréable à vivre* » définit les orientations concernant la structuration du territoire, ses équipements et l'organisation des mobilités ;

L'axe 3 « *Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique* » expose les orientations relatives au développement résidentiel et économique du territoire.

Axe 1 : Un territoire et ses ressources : préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager

Orientation 1 « Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

Lannion-Trégor Communauté se caractérise par une grande diversité de paysages exceptionnels et une biodiversité remarquable, tant par la variété des milieux que par la richesse des espèces présentes. Cette diversité constitue un patrimoine local précieux, qu'il convient de préserver, notamment dans le contexte du changement climatique. Or, l'urbanisation, dans les zones littorales où elle est la plus dynamique, constitue une source de pression et une menace sur l'environnement, dégradant la qualité des services écosystémiques rendus. Ainsi, la communauté d'agglomération, soucieuse de cet enjeu, s'engage à préserver l'équilibre écologique et à garantir la qualité de ces paysages, tout en prenant en compte les incidences liées à l'urbanisation. Dans ce cadre, le PADD affirme l'ambition de préserver cette mosaïque paysagère, représentative de l'identité locale ainsi que l'ensemble des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques constituant la trame verte et bleue. Il souhaite notamment limiter le fractionnement des milieux naturels par l'urbanisation ou encore limiter l'urbanisation en périphérie directe des sites naturels réservoirs majeurs de biodiversité.

Le territoire présente une richesse écologique significative, notamment dans ses espaces maritimes littoraux, encadrés par de nombreux périmètres de protection. Il est recensé notamment 7 sites Natura 2000 (dont celui de la côte de Granit Rose et du Trégor Goëlo), 46 ZNIEFF de type I et II, 32 espaces naturels Sensibles (ENS), la réserve nationale des Sept Îles, et 2 réserves naturelles régionales. Par ailleurs, 17 secteurs d'intérêt géologiques sont recensés au nord du territoire, principalement en lien avec le littoral, recouvrant des paysages et une biodiversité d'exception. Le littoral et les espaces maritimes représentent un cumul de protections et d'inventaires non négligeables à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté. De plus, Lannion-Trégor Communauté a mis en place un atlas de la biodiversité intercommunale, venant appuyer cette démarche de préservation des espaces naturels, en fournissant des données actualisées pour une meilleure gestion de ces espaces. Dans un contexte de développement urbain dynamique, susceptible de fragmenter ces réseaux, l'objectif est de maintenir la fonctionnalité du réseau écologique afin d'assurer sa cohérence à long terme. A ce titre, le PADD fixe un objectif de protection de ces milieux (notamment l'estran et les laisses de mer) et des espèces qu'ils abritent. Il reconnaît l'impératif de protéger et de renforcer les corridors écologiques qui assurent la connectivité entre les réservoirs de biodiversité et les milieux remarquables.

Les zones boisées et vallées correspondent également à des éléments structurants pour la trame verte et bleue locale. Avec une couverture forestière représentant environ 20 % du territoire, des espaces emblématiques tels que la Forêt de Beffou et les landes de Bringuiller constituent des corridors écologiques majeurs, en particulier autour des rivières et de leurs versants boisés. Le PADD vise

à renforcer ces continuités écologiques, intégrant les enjeux piscicoles, par la préservation des boisements de feuillus sur les versants.

Par ailleurs, les zones humides sont aussi des milieux d'importance au regard des différents rôles écosystémiques qu'elles jouent et de la richesse écologique qu'elles peuvent accueillir. Situées majoritairement au sud du territoire et au sein de zones intermédiaires (les espaces agricoles à faible potentiel productif), elles représentent environ 12% du territoire, ce qui constitue une densité importante en comparaison à d'autres territoires bretons. Cette densité est en partie due à la présence d'un réseau hydrographique important. La quantité et la qualité de l'eau est primordiale pour que ces milieux puissent assurer pleinement leur rôle écologique. Ainsi, le PADD prévoit de s'appuyer sur les orientations des quatre schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, SAGE Baie de Lannion, SAGE Aulne et SAGE Léon-Trégor) pour protéger les cours d'eau au sein du PLUi-H ou entreprendre des actions de restauration des cours d'eau en milieu urbain notamment.

Enfin, les espaces agricoles, notamment les paysages bocagers et les zones légumières au nord du territoire, participent pleinement au réseau écologique local. Le PADD met en exergue la nécessité de maintenir les caractéristiques paysagères du plateau légumier et des paysages de bocage typiques du Trégor, tout en encadrant le développement des constructions agricoles dans les corridors écologiques identifiés, afin d'en préserver la biodiversité entre autres.

Au-delà du patrimoine naturel, Lannion-Trégor Communauté possède également un patrimoine bâti riche, diversifié et préservé, offrant un cadre de vie remarquable à l'identité forte. Le patrimoine bâti présente une grande amplitude en termes d'époques de construction, avec des exemples hérités de la fin du Moyen-âge jusqu'au début du XXe siècle. Le bâti ancien présente une certaine unité qui permet de l'identifier dans les paysages, notamment grâce à la continuité des matériaux, en particulier la pierre utilisée en façade (granit, schiste, grès) comme en toiture (ardoise) et à la cohérence des formes architecturales. L'architecture ancienne varie, selon les typologies architecturales et les époques, entre sobriété et complexité des modénatures et des décors architecturaux. Cette diversité témoigne de l'histoire à la fois urbaine, rurale, balnéaire et maritime du territoire. Le PADD inscrit la volonté de maintenir ces caractéristiques paysagères, en maîtrisant l'urbanisation, en assurant une bonne intégration du bâti et en préservant les cônes de vue sur certaines zones.

En termes de préservation et de valorisation du patrimoine bâti, le territoire dispose de nombreuses servitudes et outils de protection qui mettent en évidence sa forte valeur patrimoniale. Néanmoins, certains secteurs du territoire, pourtant d'intérêt, ne sont que ponctuellement protégés voire totalement dépourvus d'outils de protection. A noter que depuis novembre 2022, Lannion-Trégor Communauté est labellisée « Pays d'Art et d'Histoire ». Ainsi, le PADD affirme la volonté du territoire de préserver et valoriser ce patrimoine, en accompagnant par exemple les projets de restauration, en protégeant les constructions les plus remarquables et en adaptant les périmètres de protection des abords de monuments historiques aux réalités paysagères, urbaines et patrimoniales.

Enfin, le diagnostic fait état d'une architecture ancienne de grande qualité mais faisant l'objet d'interventions pouvant provoquer sa dénaturation progressive (travaux, extensions, utilisation de certains matériaux, isolation par l'extérieur, modification des menuiseries, etc.). Pour répondre à ces constats, le PADD souhaite davantage encadrer et orienter certaines pratiques (isolation thermique notamment) et favoriser une architecture contemporaine cohérente avec les patrimoines hérités.

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement

- Inscriptions de prescriptions graphiques ainsi que d'un zonage destiné à protéger les paysages et les composantes de la trame verte et bleue, via un règlement permettant d'assurer leur protection :
 - Zonage Agricole ou Naturel
 - Espaces boisés classés
 - Boisements significatifs (EBC) sur les communes littorales
 - Boisements à protéger
 - Haies bocagères et talus à protéger
 - Zones humides à protéger
 - Arbres isolés à protéger
 - Cours d'eau avec marge inconstructible
 - Cônes de vue à protéger

<ul style="list-style-type: none"> ○ Espaces paysagers à protéger ▪ Inscriptions graphiques visant la protection du patrimoine bâti, via un inventaire et des prescriptions associées selon deux niveaux de protection (bâti intéressant / bâti remarquable)
Outils mobilisés dans les OAP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ OAP thématique « Trame verte et bleue » ▪ OAP thématique « Patrimoine bâti » ▪ Préservation des composantes de la trame verte et bleue au sein des OAP sectorielles
Outils mobilisés dans le POA
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration des enjeux patrimoniaux dans le cadre des opérations de rénovation de l'habitat au sein de la fiche-action 16 : Accompagner la mise en œuvre d'opérations de rénovation de la qualité du bâti traditionnel ou en secteur patrimonial

Orientation 2 « Favoriser la transition vers un territoire économe envers ses ressources et productif sur le plan énergétique »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
<p>La construction du PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté a été menée dans un contexte de nécessaire transition énergétique afin de faire face aux défis environnementaux et climatiques.</p> <p>Afin de répondre à ces enjeux, Lannion-Trégor Communauté a souhaité mener une démarche intégrée d'élaboration du PLUi-H, du Plan Climat Air Energie Territorial et du Plan de Mobilité, dite « démarche 3 plans ».</p> <p>Cette démarche « 3 plans » a permis de faire émerger des réflexions communes et un socle de diagnostic et de projet cohérent à l'échelle du territoire, les démarches s'étant nourries les unes des autres.</p> <p>Cette démarche de diagnostic a ainsi pu montrer que les besoins énergétiques du territoire sont fortement dépendants de ressources fossiles puisque les produits pétroliers et gaz couvrent 59% des consommations. Ces consommations d'énergie sont estimées responsables d'environ 60 % des émissions de gaz à effet de serre du territoire. Or, les émissions de GES observées depuis 2008 continuent d'augmenter (+1,5% par an) et demeurent trop élevées par rapport aux objectifs de la Stratégie nationale bas carbone (-5% par an). Par conséquent, la Communauté d'agglomération vise, à travers son PADD, une organisation territoriale favorisant une gestion sobre en énergie et en carbone. L'objectif étant d'adopter des politiques et pratiques de sobriété et d'efficacité énergétique tout en répondant aux besoins locaux dans ces divers domaines (résidentiels, tertiaire, mobilités, agriculture etc.).</p> <p>Le secteur résidentiel et celui du tertiaire sont responsables de plus de la moitié de la consommation énergétique du territoire. Ainsi, le PADD définit des objectifs ayant pour ambition de réduire les besoins énergétiques du bâti (via l'encouragement à l'isolation thermique ou la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les logements). Cet enjeu s'avère d'autant plus crucial face à la précarité énergétique croissante des ménages.</p> <p>Les transports représentent quant à eux 27% de la consommation énergétique totale du territoire. Le diagnostic démontre que 85% des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture individuelle et que l'offre de transports en commun est faiblement concurrentielle. Or, pour permettre la réduction des émissions de GES ainsi que la pollution atmosphérique afin de répondre aux objectifs nationaux de neutralité carbone, le développement des pratiques de modes actifs est essentiel. C'est pourquoi le PADD s'attache à la mise en œuvre de mesures pour, d'une part, réduire les distances de déplacement par le développement de services et commerces de proximité, et d'autre part, accompagner la mutation du parc routier (déploiement d'infrastructures de recharges pour véhicules électriques, électrification du réseau de bus). La réponse à cet enjeu passe également par la mise en œuvre d'aménagement favorisant l'usage des modes alternatifs sur l'ensemble du territoire en cohérence avec l'armature territoriale.</p>

L'enjeu de la transition énergétique implique une reconsidération de l'utilisation des ressources, en privilégiant une gestion plus économe et responsable. Le PADD s'inscrit ainsi dans une dynamique d'atténuation du dérèglement climatique, en favorisant le développement des énergies renouvelables et de récupération, dans le but d'atteindre une certaine autonomie énergétique territoriale, en cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial.

La question agricole est également présente au sein du PADD. En effet, le secteur agricole, pilier économique important du territoire, pèse 16% de la consommation énergétique totale (un ratio élevé en comparaison du niveau régional : 9% ou national : 3%) et est donc intégré aux stratégies de transition énergétique développées dans le PADD. Ainsi, l'objectif du PADD est d'accompagner davantage les exploitants agricoles dans l'adoption de pratiques plus durables, notamment par la gestion du bétail et le développement de la production d'énergies renouvelables.

Par ailleurs, le diagnostic du territoire indique une production d'énergies renouvelables et de récupération équivalent à 18% de la consommation énergétique du territoire. Cette production d'énergies renouvelables est fortement marquée par la question du bois énergie domestique, représentant plus de deux-tiers de la production. Ainsi, le PADD souhaite poursuivre et intensifier ces dynamiques en favorisant, par exemple, l'implantation de chaufferies bois. D'autres sources sont également favorisées via le développement du solaire photovoltaïque et l'encouragement quant à la valorisation du traitement et du recyclage des déchets.

La ressource en eau de Lannion-Trégor Communauté est issue à 83% des eaux superficielles et à 18% de l'eau souterraine. Le diagnostic indique un bon état quantitatif global mais souligne des enjeux liés à la qualité, avec la présence de pollutions chimiques, nitrates et pesticides (telles que pour les masses d'eau superficielles de type cours d'eau suivantes : Lizildry, Bouillenou, Dourdu, ruisseau Camarel, Aulne, Moulin de Bizien et Guindy). Les masses d'eau dites de transition sont en mauvais état global du fait d'indicateurs écologiques non conformes (présence importante d'algues et faible quantité de poissons). La communauté d'agglomération, soucieuse de ces problématiques, propose à travers le PADD un programme ambitieux pour répondre à cet enjeu de qualité, et fixe donc l'objectif de réduire considérablement les facteurs de dégradation de la qualité de l'eau. Il s'intéresse également à la question de quantité et de stock d'eau disponible dans l'espace et le temps. Enfin, il s'assure d'une gestion durable et intégrée des eaux pluviales.

Ces enjeux de quantité et de qualité des masses d'eau sont à corréliser aux enjeux d'assainissement et d'eau potable. L'augmentation de la population implique des hausses des volumes hydriques prélevés, consommés et traités. Ainsi, le territoire doit pouvoir subvenir aux besoins de sa population tout en préservant la ressource en eau. Le diagnostic montre que le rendement des réseaux est relativement bon dans une partie du territoire, mais modeste dans le tissu rural, et que les stations d'épuration nécessitent de poursuivre leurs mises en conformité. Le PADD entend répondre à ces constats par une gestion optimisée et maîtrisée des infrastructures d'eau potable et d'assainissement. Il fixe en complément des objectifs en termes de préservation des captages, d'augmentation des capacités de stockages et d'aménagements qui garantissent la pérennisation de la ressource en eau sur le territoire.

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement

- Zonage A majoritaire, permettant la sanctuarisation des terres agricoles et la pérennisation des exploitations agricoles.
- Règlement de la zone A établi selon les préconisations de la charte de la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor, visant à protéger les ressources agricoles et à pérenniser les exploitations et leur potentiel de développement.
- Règlement facilitant la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables.
- Règlement obligeant à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Règlement facilitant la rénovation thermique du bâti.
- Inscriptions graphiques destinées à préserver plusieurs cheminements doux.

Outils mobilisés dans les OAP

- OAP thématique « Trame Verte et Bleue »
- OAP thématique « Patrimoine bâti »
- OAP thématique « Mobilités »
- Mise en place de liaisons douces à créer au sein des OAP sectorielles

Outils mobilisés dans le POA

- Intégration des enjeux de transition écologique de l'habitat au sein de la fiche-action 12 : Accompagner les modes constructifs durables et réduire l'impact environnemental de l'habitat

Orientation 3 « Développer un urbanisme favorable à la santé et résilient aux risques »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

Au-delà de son engagement en faveur de la transition énergétique, Lannion-Trégor Communauté souhaite également offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants en intégrant des principes d'aménagement du territoire qui répondent aux enjeux de santé publique. Cela inclut la prévention des risques naturels et technologiques, l'adaptation face aux épisodes caniculaires et l'amélioration de l'offre d'équipements de santé.

En effet, la crise climatique génère des effets multiples et contrastés sur l'ensemble des territoires : augmentation de la mortalité, risque de dégradation de la qualité de vie, perte de biodiversité, baisse des rendements agricoles, pression sur la ressource en eau, dégradation des pêches et productions conchylicoles, eutrophisation des milieux, etc. De surcroît, le contexte de pandémie de COVID a renforcé la prise de conscience des liens entre environnement et santé, et a accentué la demande sociale pour un cadre de vie plus sain.

Plusieurs objectifs concourant à cette orientation globale sont donc définis dans le PADD.

Le territoire de Lannion-Trégor Communauté, en particulier sa frange littorale, est confrontée à différents risques naturels accentués par le réchauffement climatique, renforçant la vulnérabilité des installations et activités humaines. Certaines zones et infrastructures sont particulièrement concernées : sites balnéaires du Nord-Ouest, quais des ports, routes, campings, etc. Depuis 1982, 287 arrêtés de catastrophe naturelle ont été recensés sur le territoire, majoritairement émis pour inondation, submersion ou coulée de boue. La frange littorale est également soumise aux enjeux d'évolution du trait de côte ou encore de mouvements de terrain. Pour éviter l'exposition de nouvelles populations et des biens à ces risques et nuisances, et dans une logique de prise en compte de l'évolution des risques naturels sur le long terme, le PADD définit des objectifs pour identifier, encadrer ou interdire l'urbanisation dans certains secteurs. Dans les zones urbanisées, il vise à prévenir et anticiper l'augmentation des risques d'inondations, de coulées de boues, de ruissellement, etc.

Le littoral est également fortement affecté par la hausse des températures moyennes, qui augmentent plus rapidement que dans le reste du territoire breton. Cette tendance devrait continuer et intensifier les périodes de sécheresse et de canicule. Pour y répondre, le PADD met en place des actions visant à prévenir et réduire les impacts de ces vagues de chaleur, en préservant et en développant des îlots de fraîcheur et en agissant sur la qualité architecturale des logements.

Le territoire est également soumis à des risques et nuisances liés à l'activité humaine, passée ou présente (risques agro-industriels, axes de transports de matières dangereuses et zones concernées par du bruit, de l'aérodrome par exemple), pouvant influencer sur la santé des habitants. Afin de limiter les nuisances mentionnées et les risques qui en découlent (pollution des sols et des milieux aquatiques, dégradation de la qualité de l'air), le PADD s'engage dans le développement d'un urbanisme favorable à la santé, réduisant les risques allergènes et de maladies (via la marge de recul pour répondre aux enjeux de nuisances sonores par exemple).

Enfin, dans la continuité de ces engagements pour une meilleure santé publique, le PADD affirme la volonté de Lannion-Trégor Communauté de faciliter l'implantation d'équipements et d'encourager les mobilités favorables à la santé : maisons de santé, maintien et adaptation des sites hospitaliers, équipements sportifs et de loisirs, mobilités actives (marche et vélo). En effet, le diagnostic montre que la communauté d'agglomération doit répondre à un enjeu de disparité en termes de répartition d'infrastructures (santé, sports, loisirs). Concernant la mobilité active, le vélo et la marche restent peu

concurrentiels face à l'utilisation majoritaire de la voiture, bien que le réseau cyclable et des services associés soient en cours de développement, à l'image du déploiement des offres de location ou encore de la future offre portée par le Schéma Directeur Communautaire des Aménagements.

Ainsi, la crise climatique engendre une multitude d'effets et de vulnérabilités, affectant tant les fonctionnalités écologiques que les activités économiques, notamment dans les secteurs agricoles, maritimes et conchylicoles. Face à ces enjeux, le PADD intègre pleinement la notion de résilience, afin de prendre en compte l'évolution des risques naturels à long terme. Il vise ainsi à anticiper les impacts négatifs liés à l'attractivité résidentielle et touristique croissante, en adoptant des mesures permettant de préserver et d'adapter les ressources naturelles et les activités économiques face aux transformations climatiques à venir.

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement

- Inscriptions graphiques destinées à protéger les populations contre les risques, nuisances, ou pollutions :
 - Zones vulnérables aux inondations par ruissellement
 - Zones de recul du trait de côte à 30 et 100 ans
 - Marges de recul le long des principales infrastructures de transport
- Règles destinées à favoriser l'infiltration des eaux de pluie et/ou en faveur du maintien d'îlots de fraîcheur :
 - Part de maintien d'espaces de pleine terre dans les espaces urbanisés
 - Règles relatives à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales (infiltration, non imperméabilisation, etc.) et mise en lien avec le zonage pluvial
- Règles destinées à la prise en compte des risques dans les dispositions générales du règlement :
 - Risque inondation
 - Risque de submersion marine
 - Risque mouvement de terrain (sismique, retrait-gonflement des argiles, cavités, effondrements, éboulements et affaissements)
 - Risque feux de forêts et landes
 - Risques technologiques (industriel, transports de matières dangereuses)
 - Autres risques : radon, rupture de barrage ou de digue

Outils mobilisés dans les OAP

- Prise en compte des risques et nuisances dans la délimitation des périmètres d'OAP sectorielles
- Protection des composantes de la trame verte et bleue au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

Axe 2 : L'armature urbaine : orienter l'organisation spatiale des activités humaines pour structurer un territoire facile et agréable à vivre

Orientation 1 « Agir pour un aménagement urbain durable »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

Le projet de territoire de Lannion-Trégor Communauté, avec ses 100 000 habitants, repose sur une armature territoriale qui distingue quatre niveaux de centralités : Lannion en tant que pôle principal, les pôles secondaires (Tréguier/Minihy-Tréguier, Perros-Guirec), les pôles relais (Cavan, Plestin-les-Grèves, Plouaret/Le-Vieux- Marché et Lézardrieux/Kerantour) ainsi que les centralités communales.

Cette armature urbaine s'appuie sur le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor dans une perspective notamment de compatibilité avec ce document de rang supérieur.

Le PADD définit ainsi des objectifs différenciés à chaque échelle territoriale, permettant à chaque commune, en fonction de ses caractéristiques, de contribuer à la construction du projet global de Lannion-Trégor Communauté, tout en garantissant un équilibre territorial et foncier dans le développement urbain.

Cependant, ce territoire aux espaces multiples (entre littoral, ville et ruralité) est dans sa majeure partie rural. Environ 60% de la population vit dans les bourgs, qui représentent la première maille territoriale de vie, tandis que 40% réside dans les pôles où se concentrent 2/3 des emplois. C'est pourquoi, le réseau de bourgs et son interconnexion aux pôles est un enjeu majeur pour engager les transitions territoriales en agissant sur les mobilités alternatives, la revitalisation des bourgs, le maintien et le déploiement de services, mais aussi la limitation de l'artificialisation. En effet, la majorité de la consommation d'ENAF se fait au sein de centralités communales, à typologie majoritairement rurale.

Pour favoriser un développement urbain durable, le PADD propose de concentrer prioritairement l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines des agglomérations, telles que définies par le SCOT. Dans un objectif de sobriété foncière, cette approche permettra de densifier les secteurs déjà urbanisés (en facilitant la réhabilitation du bâti existant, la reconversion des friches urbaines et la valorisation des gisements fonciers non bâtis) et ainsi de limiter l'étalement urbain.

En termes de consommation foncière du territoire, 376 ha de sols ont été artificialisés de 2011 à 2021, sans que la population résidente n'augmente. Ce phénomène est principalement lié au mode constructif avec le développement de maisons individuelles (représentant 98% des espaces consommés par l'habitat), caractéristique des espaces ruraux, et à leurs annexes (jardins, voies d'accès, stationnements) confronté à des phénomènes socio-démographiques (vieillesse de la population, augmentation du taux de résidences secondaires notamment sur le littoral, desserrement des ménages et phénomènes de décohabitation).

Dans ce contexte, limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est un enjeu majeur du PADD. Cet objectif s'inscrit dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), issue de la loi Climat et Résilience de 2021, retranscrit notamment dans le SRADET modifié de la région Bretagne sur la période 2021-2031.

Le PADD s'engage à une limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à environ 200 ha entre 2021 et 2031, soit un objectif de modération de - 45 % par rapport à la décennie précédente ; puis une artificialisation limitée à environ 100 hectares à horizon 2040 (voir également le chapitre consacré à la consommation d'espaces). Pour y parvenir, le PADD affirme, à travers plusieurs dispositifs, l'ambition de produire des formes urbaines diversifiées et efficaces sur le plan foncier et énergétique, en lien avec les besoins en logements, faciliter le changement de destination des bâtiments ciblés en secteurs agricoles, naturels, forestiers, et enfin, densifier les bourgs en agissant sur la remobilisation du logement vacant et le comblement des dents creuses pour optimiser la ressource foncière.

Par ailleurs, le PADD affirme l'ambition d'encadrer l'implantation du commerce de proximité et de services en cœur de ville ou de bourg, notamment au sein de périmètres identifiés et limités. Cette volonté de reconquête vise ainsi à redynamiser et revitaliser des lieux existants et urbanisés, mais aussi à réinsérer une notion de connectivité de proximité, qui intrinsèquement s'inscrit dans la limitation de la consommation foncière et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le PADD de Lannion-Trégor Communauté s'inscrit donc dans une volonté de développement durable et équilibré du territoire, en privilégiant une gestion raisonnée des espaces et en intégrant les enjeux de résilience face aux défis climatiques qui en découlent.

En se concentrant sur la densification des secteurs urbains existants, la limitation de la consommation foncière et l'adaptation des paysages, le PADD vise à préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers tout en favorisant une urbanisation minutieuse et intelligente, répondant aux besoins de logements et de services.

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement

- Zones à urbaniser calibrées selon les besoins fonciers déterminés par les besoins résidentiels ou économiques du territoire et leur répartition selon l'armature territoriale.
- Zonage et nomenclature des zones adaptés à l'armature territoriale et aux différentes morphologies urbaines présentes sur le territoire. Ex : modulation des densités, règles différenciées selon les pôles (UA1 / UA2, UC1 / UC2 / UC3,...).
- Outils réglementaires permettant de densifier les espaces libres au sein des espaces urbanisés.
- Outils réglementaires permettant de limiter l'évasion commerciale en périphérie, de maintenir le commerce de détail et de proximité dans les centralités (périmètres de diversité commerciale), et de le protéger en interdisant le changement de destination (linéaires commerciaux).

Outils mobilisés dans les OAP

- Programmation des OAP sectorielles définie selon les objectifs du SCoT et la territorialisation de l'offre de logements établie sur la base de l'armature territoriale : densités minimales, nombre de logements minimum à produire au sein de chaque OAP.

Outils mobilisés dans le POA

- Programmation de logements définie selon les objectifs du SCoT et la territorialisation de l'offre de logements établie sur la base de l'armature territoriale
- Accompagnement à la montée en densité des nouvelles opérations au sein de la fiche-action 6 : Dédier une part prépondérante de l'offre nouvelle à des formes d'habitat plus denses
- Accompagnement à la montée en performance des nouvelles opérations de logements au sein de la fiche-action 12 : Accompagner les modes constructifs durables et réduire l'impact environnemental de l'habitat
- Déploiement d'outils de lutte contre la vacance au sein de la fiche-action 13 : Renforcer les outils de lutte contre la vacance
- Structuration d'une politique d'action foncière qui vise un aménagement durable et équilibré ainsi que la réduction de la consommation foncière au sein de la fiche-action 18 : Mettre en place et piloter la stratégie foncière

Orientation 2 « Inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant sur l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

Dans un contexte territorial à dominante rurale, la structure des bourgs et leur interconnexion avec les pôles représentent un enjeu majeur pour engager les transitions territoriales, en particulier en matière de mobilités alternatives, d'intermodalité de revitalisation des bourgs et de déploiement de services de proximité. L'intégration des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle est

une priorité pour atteindre les objectifs de neutralité carbone, notamment dans un territoire où la voiture reste le principal moyen de déplacement des ménages, en particulier pour les déplacements du quotidien (85% des déplacements domicile-travail sont automobiles).

En ce qui concerne les déplacements domicile-travail, une grande majorité des actifs (81%) résidant à Lannion-Trégor Communauté travaille sur le territoire avec une forte prédominance de l'automobile, bien que des évolutions notables soient observées sur la montée en puissance du covoiturage et du vélo. Le PADD énonce, d'ailleurs, clairement l'objectif d'offrir des solutions de mobilités durables, surtout dans les zones à forte pression touristique, tout en développant un réseau de transport efficace, afin d'améliorer l'accessibilité et la connectivité, surtout pour les territoires les plus enclavés.

Pour cela, plusieurs initiatives ont été mises en place, telles que l'extension de l'offre de covoiturage avec la création de 7 aires dédiées en 2022 et le succès des plateformes OuestGo et Klaxit, qui ont été relancées et élargies. Le PADD prévoit également de diversifier les services de covoiturage, en particulier pour des trajets "tous motifs" (au-delà du domicile-travail), afin de répondre aux besoins de mobilité des populations isolées, avec des solutions accessibles, y compris pour celles ne disposant pas d'une application mobile. Par ailleurs, le PADD a pour ambition d'engager une reconversion énergétique des véhicules particuliers et des transports en commun via plusieurs dispositifs : déploiement d'infrastructures de recharges pour véhicules électriques au sein des parkings et l'électrification du réseau de bus,) ce qui est favorable à la baisse des GES.

L'amélioration des accès et des cheminements piétons et cyclables au sein des réseaux constitue également une priorité dans la stratégie des objectifs de neutralité carbone. Le territoire a déjà mis en place plusieurs dispositifs pour promouvoir l'usage du vélo, tels que la location de 500 vélos électriques (Velek'tro) et des aides à l'achat de vélos à assistance électrique. Néanmoins, le réseau cyclable actuel reste insuffisant. C'est pourquoi, le Schéma Directeur Communautaire des Aménagements Cyclables prévoit l'extension du réseau à 183 km pour les axes structurants et 720 km pour les réseaux locaux, ainsi que l'installation de plus de 100 points de stationnement, en particulier dans les zones à forte fréquentation touristique.

Enfin, pour favoriser un report modal vers les transports en commun, le PADD souligne la nécessité d'améliorer l'attractivité de ces modes de transport. Néanmoins, l'offre en transports collectifs reste encore inégale et souvent peu concurrentielle par rapport à la voiture individuelle, notamment dans les 24 communes plus ou moins isolées de Lannion-Trégor Communauté, qui dépendent exclusivement du transport à la demande ou du transport scolaire.

La mise en œuvre des objectifs de neutralité carbone sur ce territoire repose sur une réorganisation stratégique de la mobilité, visant à réduire la dépendance à la voiture individuelle tout en favorisant des alternatives durables. À travers des initiatives concrètes telles que l'extension du covoiturage, le développement du réseau cyclable, l'électrification des transports en commun et l'adaptation des solutions de mobilité pour les populations isolées, le PADD contribuera non seulement à réduire les émissions de GES, mais aussi à améliorer l'accessibilité et la connexion entre les bourgs ruraux et les différents pôles du territoire.

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscriptions graphiques destinées à créer plusieurs cheminements doux ▪ Normes de stationnement peu contraignantes dans les centres ou dans les secteurs desservis par les transports en commun, destinées à ne pas encourager au développement des voitures individuelles ▪ Normes de stationnement relatives aux stationnements des vélos ▪ Emplacements réservés pour la création ou l'aménagement de cheminements doux / cyclables.
Outils mobilisés dans les OAP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ OAP thématique « Mobilités » ▪ Mise en place de liaisons douces à créer au sein des OAP sectorielles.

Orientation 3 « Garantir à tous l'accès à une offre en commerces, équipements et services de qualité »

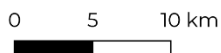
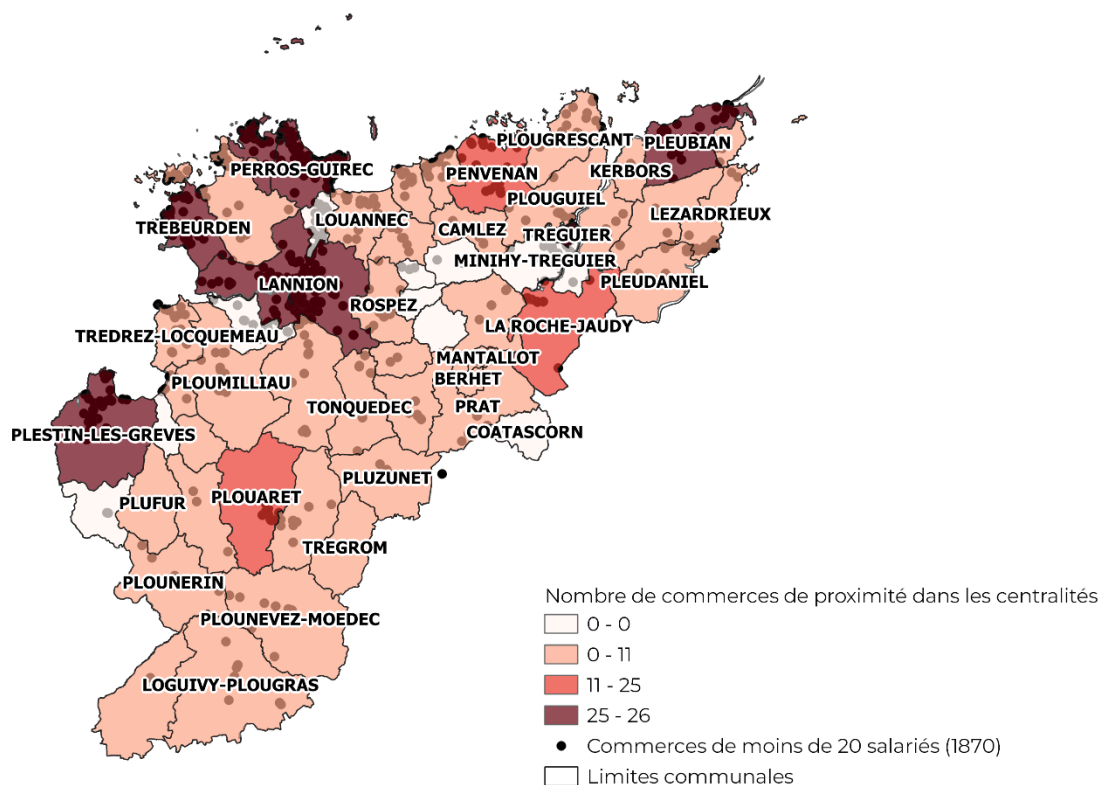
Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

La dynamique démographique et l'activité touristique croissante de Lannion-Trégor Communauté nécessitent de repenser les besoins en équipements, commerces et services du territoire en favorisant la proximité. Ainsi, l'accessibilité pour tous constitue un enjeu majeur, particulièrement dans un contexte rural, tout en préservant et consolidant les infrastructures existantes au sein des polarités définies par le SCOT. Le PADD vise donc à renforcer l'offre en équipements, commerces, services tout en assurant une répartition équilibrée dans l'ensemble du territoire.

Tandis que l'offre en équipements et services de proximité est bien répartie sur le territoire, l'offre commerciale et de services intermédiaire et supérieure (restaurants, café, maisons médicales etc.) est inégalement répartie puisque davantage concentrée dans les communes littorales. Par ailleurs, l'offre commerciale est dominée par les services aux particuliers (artisans du bâtiment, coiffure, restauration...). La carte ci-dessous permet d'identifier l'offre commerciale et notamment la densité de commerces par commune sur l'ensemble du territoire :



Commerce de proximité dans les centralités



Sources : Fichier SIRENE, base de données CCI 2022, terrain 2024

Ainsi, le PADD s'appuie sur ces constats pour proposer un projet de territoire permettant de conforter une offre plus attractive et diversifiée, déployée dans l'ensemble de l'armature urbaine. Cela a pour objectif de permettre la réduction du recours à la voiture en pensant notamment l'accès à ces services et commerces en lien avec l'offre de transports en commun et les réseaux destinés aux modes doux.

En ce qui concerne les commerces de proximité, la répartition spatiale est plus équitable, même si des disparités demeurent, avec 7 communes sans commerce et 9 sans commerce de proximité. Cette situation, combinée à une vacance commerciale en légère hausse, en particulier à Lannion (10 %), souligne l'importance de renforcer l'attractivité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire. Le PADD propose ainsi d'implanter le commerce de proximité au sein des centralités et de protéger les rez-de-chaussée à vocation commerciale. Le PADD propose également de soutenir et valoriser le commerce local et de diversifier l'offre commerciale, notamment face à la concurrence croissante des zones périphériques. Dans ce cadre, Lannion-Trégor Communauté a mis en place le dispositif « Pass

Commerce et Artisanat » afin de co-financer les travaux de modernisation des activités commerciales et artisanales indépendantes (travaux immobiliers, achat d'équipements, investissements numériques et immatériels).

Le PADD propose de consolider les services de santé existants en autorisant l'implantation de maisons médicales de rayonnement intercommunal dans les centralités. En effet, les services et équipements de santé sont concentrés de manière disparate sur le territoire avec une offre surtout présente dans les pôles. Or, dans un contexte global de vieillissement de la population, il est d'autant plus nécessaire de développer les équipements et structures liés au domaine médical et de soin pour assurer les besoins de santé sur l'ensemble du territoire.

Concernant les structures de loisirs, de sport et de culture, Lannion-Trégor Communauté est particulièrement bien dotée notamment au nord du territoire avec des équipements nautiques et touristiques, avec plusieurs équipements structurants (piscines, planétarium, aquarium, bases nautiques par exemple). Selon le PADD, cette offre doit aussi être pensée en termes d'équilibre par la consolidation d'une offre pour le tourisme itinérant, le développement de l'offre d'hébergements touristiques et le confortement des équipements culturels sur l'ensemble du territoire afin que tous les habitants puissent en bénéficier.

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement

- Linéaires de protection du commerce :
 - Simple : au sein desquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit uniquement vers la destination d'habitation ;
 - Renforcé : au sein desquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit vers les destinations d'habitation ou d'activités de services avec accueil de clientèles ;
- Périmètres de diversité commerciale :
 - Simple : au sein desquels les commerces de détail et l'artisanat à vocation commerciale dont la surface de vente est de moins de 300 m² peuvent s'implanter ;
 - Renforcé (ou secteur d'hôtellerie) : au sein desquels le changement de destination des hôtels est interdit.
- Emplacements réservés pour création / extensions d'équipements publics.
- Règles de stationnement favorables au commerce dans les centralités : aucune place exigée.
- Règle favorisant l'accessibilité des commerces à vélo : création de stationnement-vélos sous conditions pour les implantations de commerces dans les ensembles commerciaux.

Outils mobilisés dans les OAP

- Pour les OAP sectorielles :
 - Intégration du site au périmètre de diversité commerciale et artisanale
 - Protection des rez-de-chaussée commerciaux interdisant les changements de destination
 - Création de stationnement-vélos sous conditions dans les ensembles commerciaux
- A Lannion : respect du règlement local sur la publicité pour les enseignes et les pré-enseignes.
- OAP thématique « Mobilités » : Faciliter l'accès des modes actifs dans les polarités commerciales

Axe 3 : Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique

Orientation 1 « Diversifier »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

Sur le plan résidentiel...

Lannion-Trégor Communauté devrait diversifier l'offre de logements en réadaptant sa programmation à l'évolution des publics présents. C'est un territoire vieillissant puisque 37 % de la population a plus de 60 ans et que cette population est en hausse rapide. De plus, il existe un phénomène national de desserrement des ménages qui génère davantage de besoins en logements. Face à ces constats, plusieurs orientations et leviers d'action sont ainsi proposés dans le PADD afin d'orienter l'offre de logements : diversification des formes urbaines et des modes d'habiter, production de logements à coûts maîtrisés, habitats pour seniors, etc.

Tout d'abord, le PADD privilégie des petits collectifs et habitats intermédiaires. Le diagnostic montre que le parc de logement est largement dominé par des logements individuels de grande taille : 75% de T4 dont 52% de T5 et plus, alors que la taille des ménages se réduit : ainsi une majorité des logements sont en situation de sous-occupation. De plus, les besoins locatifs sociaux portent également en premier lieu sur des petites typologies qui induisent une pression marquée sur les T1 et les T2.

Ensuite, le territoire connaît une certaine difficulté à maintenir certaines populations résidentes, plus particulièrement les jeunes ménages et des habitants en situation de précarité, y compris dans le parc privé. Concernant le marché de l'accession, il est relativement excluant pour les ménages en primo-accession. C'est pourquoi, le PADD fixe l'objectif de déployer une offre abordable et locative pérenne à l'année permettant le maintien sur place de ces catégories de population à travers différents dispositifs tels que : la promotion de la production neuve à loyer maîtrisé via plusieurs dispositifs (PLS, conventionnement Anah...) et l'amplification de la production locative sociale et en accession sociale.

Sur le plan économique...

Le territoire présente un tissu économique caractérisé par un pilier technologique et industriel majeur et un potentiel touristique en essor. En effet, 5 380 emplois industriels et innovants sont répartis dans 420 établissements des filières suivantes : numérique, photonique, cosmétique & biotech et matériaux (industrie, naval). De plus, le territoire propose une offre variée en termes d'emplois, surtout industriels et tertiaires, expliquée par la contribution en surface de la zone Pégase. Ainsi, le PADD a pour ambition de consolider la diversification de ce tissu économique autour des hautes technologies, du tourisme, de l'agriculture, de l'économie maritime et de l'économie présentielle¹ tout en adoptant une démarche durable. En complément des croisements de filières, cela permettra également de renforcer la résilience du territoire face aux chocs économiques et aux aléas de conjoncture grâce aux établissements d'enseignement supérieur et de structures de recherche et développement (R&D, laboratoire...).

Afin de renforcer l'attractivité économique du territoire, le PADD souhaite mettre en place un environnement favorable au développement économique local. C'est pourquoi, il préconise d'expérimenter de nouveaux outils d'implantation des entreprises via plusieurs dispositifs tels que le Bail Réel Solidaire Activité ou le bail à Construction, et également, de soutenir les opérations d'expérimentation ou de démarrage. En effet, des entreprises innovantes et de nouveaux écosystèmes économiques (développement durable, cybersécurité...) émergent progressivement du fait d'une culture de l'accompagnement économique forte et structurée (ADIT...) sur un territoire à dominante de TPE (83,5%).

¹ L'économie présentielle fait référence à une économie de proximité basée sur la production de biens et de services pour les personnes présentes dans un territoire donné, qu'elles soient résidentes ou non, ce qui inclut les populations temporaires comme les touristes.

Concernant le secteur agricole, le territoire présente une grande hétérogénéité de production : majoritairement de l'élevage, lait (38%) et légumes (17%). Dans un contexte de préservation des terres agricoles pour atteindre l'objectif du ZAN mais aussi d'enjeux environnementaux, le PADD a pour ambition d'accompagner l'équilibre et la diversification des activités agricoles via plusieurs objectifs : le développement de projets en énergies renouvelables, l'atténuation des gaz à effet de serre et le stockage de carbone. En effet, ce secteur est responsable de 50% des émissions GES sur le territoire mais la séquestration carbone par les systèmes naturels, dont les bocages, absorberait 16% des émissions de GES annuelles du territoire. Par ailleurs, la moitié des installations se développe en parallèle du modèle dominant : petites exploitations, vente directe, circuits courts. Ainsi, le PADD veut conforter ce soutien aux circuits courts, par le développement de l'offre en vente directe (Programme alimentaire de Territoire) et de la commande publique (restauration collective).

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Part de production de logements sociaux imposée dans le règlement, modulée selon les besoins des communes, notamment celles en rattrapage vis-à-vis de la loi SRU. ▪ Zonage spécifique pour les zones d'activités économiques et sectorisation selon la spécialisation des zones et leur degré d'évolutivité, en lien avec les objectifs du SCoT du Trégor. ▪ Zonage agricole
Outils mobilisés dans les OAP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programmation des OAP sectorielles définie selon les objectifs du SCoT et la territorialisation de l'offre de logements établie sur la base de l'armature territoriale : densités minimales, nombre de logements minimum à produire au sein de chaque OAP. ▪ Part de production de logements sociaux imposée dans les secteurs de projet (OAP sectorielles) ▪ Programmation des OAP sectorielles à vocation économique.
Outils mobilisés dans le POA
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Part de logements locatifs sociaux et en accession sociale imposée de manière distincte en fonction des différentes strates de communes et de leurs obligations réglementaires (Art. 55 de la Loi SRU). ▪ Préconisations en matière de formes urbaines et typologies de logements pour répondre aux besoins futurs à l'échelle de l'agglomération. ▪ Accompagnement financier et en ingénierie au développement et à la diversification de l'offre sociale sur le territoire au sein de la fiche-action 1 : Accélérer la production de logements locatifs sociaux ▪ Soutien à la primo-accession pour les classes moyennes au sein de la fiche-action 2 : Proposer des solutions d'accession abordable à la propriété ▪ Soutien à l'investissement locatif sur le territoire au sein de la fiche-action 3 : Relancer la production locative à loyer abordable ▪ Accompagnement à la diversification des formes urbaines et des typologies au sein des nouvelles opérations au sein de la fiche-action 6 : Dédier une part prépondérante de l'offre nouvelle à des formes d'habitat plus denses ▪ Accompagnement à la diversification de l'offre pour accompagner la transition démographique au sein de la fiche-action 7 : Adapter l'offre de logement privée et sociale à la transition démographique et au handicap

- Apport de réponses à des besoins en logements plus spécifiques, notamment concernant les jeunes en insertion ou étudiants, les actifs en mobilité, les ménages très fragiles ou encore les Gens du Voyage au sein des fiches-actions suivantes :
 - Action 8 : Proposer des solutions de logements meublés et temporaires
 - Action 9 : Diversifier et compléter l'offre pour répondre aux besoins des personnes les plus démunies
 - Action 10 : Doter le territoire de capacités d'accueil adaptées aux besoins des gens du voyage

Orientation 2 « Gérer et accompagner les effets de cycle »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

Sur le plan résidentiel...

Le PADD vise également une plus grande articulation entre les politiques de l'habitat et de l'urbanisme (mobilités et secteur économique), en prônant une meilleure connectivité entre ces enjeux, tant dans les polarités urbaines qu'en zones rurales. Ainsi, l'aménagement des déplacements et l'implantation des divers commerces et services doivent s'adapter et accompagner ces effets de cycle démographiques et économiques. Cela permet non seulement de renforcer la durabilité des structures d'habitat existantes mais aussi de s'adapter en fonction des dynamiques économiques.

En effet, dans un contexte de vieillissement de la population, l'offre résidentielle et de services devraient être plus adaptée pour compléter les parcours de vie des personnes âgées mais aussi des personnes en situation de handicap. Pour les seniors, il existe une offre en EHPAD et en résidences non médicalisées mais qui reste insuffisante. Ainsi, le développement d'une offre intermédiaire entre logement de droit commun et EHPAD est à privilégier, ce qui peut également permettre la libération de grands logements au profit de ménages familiaux. De plus, le PADD affiche l'ambition de garantir la régularité de la production résidentielle, par pilotage et phasage afin d'éviter les phénomènes de pics et creux, et les vagues générationnelles qui en découlent.

Sur le plan économique...

Afin d'accroître l'attractivité économique, le PADD propose plusieurs actions : créer des conditions favorables à l'implantation des activités à forte valeur ajoutée mais aussi structurer un parcours résidentiel en fonction des spécificités de chaque secteur économique, de la nature des entreprises et de son potentiel de création de valeur pour le territoire. En effet, des saisonniers et salariés en mobilité sont confrontés à une offre limitée de logements.

De plus, le PADD soutient le développement d'un aménagement économique équilibré au sein même du territoire tout en valorisant les espaces d'activités économiques existants. Bien que Lannion concentre 42% de la surface de ZAE avec 199 ha (surreprésentation par la zone Pégase), les zones d'activités économiques sont réparties plus ou moins équitablement sur le territoire et dans des environnements variés (urbain, entrée d'agglomération, zone rurale). Le PADD accorde également de l'attention sur le renforcement de l'activité industrielle puisque ce territoire connaît un regain des activités de la sphère productive depuis ces dernières années. 32% des surfaces des ZAE appartiennent au secteur industriel, ce qui reste conséquent par rapport aux autres types d'activités économiques sur la consommation foncière.

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement

▪

Outils mobilisés dans les OAP

- Phasage des ouvertures à l'urbanisation des sites de projet au sein des OAP sectorielles.

- Programmation des OAP sectorielles à vocation économique.

Outils mobilisés dans le POA

- Accompagnement à la diversification de l'offre pour accompagner la transition démographique au sein de la fiche-action 7 : Adapter l'offre de logement privée et sociale à la transition démographique et au handicap
- Structuration d'une politique d'action foncière qui notamment la régularité et les équilibres de production sur le territoire au sein de la fiche-action 18 : Mettre en place et piloter la stratégie foncière
- Suivi et adaptation des rythmes de construction et types de logements produits via les outils présentés au sein de la fiche-action 17 : Animer l'action publique en matière d'habitat et de foncier et disposer d'outils d'observation performants pour évaluer

Orientation 3 « Densifier et lutter contre la sous-occupation »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

Sur le plan résidentiel...

La dynamique actuelle du territoire de Lannion-Trégor Communauté est caractérisée par un nombre important de résidences secondaires dans les communes littorales, soulignant un problème majeur : une partie significative des logements reste sous-occupée une grande partie de l'année. Cela accentue la spécialisation de ces zones, créant des logements qui ne répondent pas aux besoins réels de la population en termes de logement à occupation permanente. Cette situation met en lumière la nécessité de repenser l'occupation des espaces urbains, en particulier dans un contexte où l'offre de logements ne correspond pas toujours aux besoins diversifiés de la population locale. Avec la fin du baby-boom, les structures familiales évoluent, et de nombreux logements individuels, souvent de grande taille, sont occupés par des seniors, mais sont mal adaptés aux besoins actuels, notamment pour les familles. Mobiliser ces logements pour y installer des familles ou des ménages plus jeunes permettrait non seulement de mieux utiliser le parc existant.

Une partie des logements vacants, en particulier dans les centres-bourgs et les centres-villes, restent inoccupés depuis plus de deux ans. Selon les données LOVAC, près de 1 967 logements sur 6 083 sont vacants depuis plus de deux ans, souvent anciens et peu confortables. Une politique visant à rénover et à remettre ces logements sur le marché peut grandement contribuer à la lutte contre la vacance.

Le marché immobilier local est majoritairement porté par un parc immobilier ancien composé de maisons individuelles. Dans ce contexte, il est essentiel de diversifier l'offre de logement pour mieux répondre aux besoins des jeunes, des ménages de petite taille, mais aussi des étudiants, des saisonniers et des personnes en mobilité. Le développement de petites typologies de logements et la proposition de solutions de cohabitation intergénérationnelle ou solidaire (y compris dans le logement social) peuvent être des réponses efficaces. Cela permet d'accueillir différents profils de ménages tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Sur le plan économique...

Le rythme élevé de la consommation d'espace s'explique par l'attractivité résidentielle, mais aussi par la dynamique économique représentant environ 1/5 de la consommation d'espaces ENAF. En effet, le tissu économique de Lannion-Trégor Communauté tend à se diversifier et s'étend progressivement sur le territoire. Une quarantaine d'espaces économiques sont répertoriés couvrant une surface totale de 566 ha. L'offre s'implante dans des environnements variés (urbain, entrée d'agglomération, zone rurale) mais les pôles urbains connaissent la plus forte consommation d'espaces. C'est pourquoi, le PADD envisage d'intensifier l'usage du foncier économique existant (en ZAE et dans le diffus) via plusieurs dispositifs. Cela implique la reconstitution de stocks fonciers, notamment en favorisant le recyclage des friches et en mutualisant des équipements entre les entreprises (stationnements, aires de stockage aérien...).

De plus, le PADD souhaite également favoriser la densification des espaces aquacoles et maritimes afin de mieux maîtriser les extensions en vue des risques de submersion. C'est le cas du site portuaire de Beg Vilin à Plougrescant, situé dans une zone considérée à risque sur la façade littorale.

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Densités minimales à respecter pour chaque commune ▪ Corpus réglementaire incitant à la densification et à l'optimisation des espaces (souplesse des règles d'emprise au sol et d'implantations bâties dans les zones Urbaines, souplesse des normes de stationnement dans les centralités, règle qualitative d'optimisation des terrains en cas de nouvelle construction).
Outils mobilisés dans les OAP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programmation des OAP sectorielles définie selon les objectifs du SCoT et la territorialisation de l'offre de logements établie sur la base de l'armature territoriale : densités minimales, nombre de logements minimum à produire au sein de chaque OAP. ▪ OAP sectorielles au sein des zones urbaines, afin de favoriser l'optimisation des dents creuses ou des espaces interstitiels non urbanisés au sein des enveloppes urbaines.
Outils mobilisés dans le POA
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préconisations en matière de formes urbaines et de typologies de logements pour répondre aux besoins futurs à l'échelle de l'agglomération. ▪ Maintien des équilibres entre logements permanents et logements non occupés à l'année par l'actionnement de leviers fiscaux au sein de la fiche-action 4 : Contenir le taux de résidences secondaires ▪ Accompagnement en ingénierie auprès des communes dans leur maîtrise des meublés de tourisme au sein de la fiche-action 5 : Maîtriser le développement de la location touristique ▪ Accompagnement à la montée en densité des nouvelles opérations au sein de la fiche-action 6 : Dédier une part prépondérante de l'offre nouvelle à des formes d'habitat plus denses ▪ Accompagnement à la diversification de l'offre pour accompagner la transition démographique au sein de la fiche-action 7 : Adapter l'offre de logement privée et sociale à la transition démographique et au handicap ▪ Déploiement de réponses transitoires pour les jeunes, les travailleurs saisonniers, les ménages en insertion ou en mobilité en mobilisant le parc existant au sein de la fiche-action 8 : Proposer des solutions de logements meublés et temporaires ▪ Déploiement d'outils de lutte contre la vacance au sein de la fiche-action 13 : Renforcer les outils de lutte contre la vacance

Orientation 4 « Réhabiliter »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

Sur le plan résidentiel

Pour accompagner la transition écologique et énergétique, la réhabilitation de l'habitat est un enjeu particulièrement d'actualité. Ainsi, la collectivité est inscrite dans plusieurs dispositifs (OPAH-RU, PIG communautaire / Pacte Territorial, programmes Petites Villes de Demain et Action Cœur de Ville)

pour parvenir à répondre aux besoins de logements tout en réduisant leurs impacts environnementaux et en offrant un meilleur confort de vie aux habitants.

Lannion-Trégor Communauté souhaite renforcer la dynamique de rénovations thermiques, en accompagnant les propriétaires privés, les copropriétés, les bailleurs sociaux et les communes dans les opérations de réhabilitation. Un des objectifs est de reconvertir les systèmes de chauffage des bâtiments aux énergies renouvelables pour réduire leur impact carbone. En effet, près de 40% des résidences principales ont été construites avant la première réglementation thermique de 1974, et 18% sont encore chauffées au fioul.

Dans un contexte de vieillissement du parc de logements, le PADD inscrit l'ambition de traiter les situations d'habitat indécents et indignes dans les parcs privés et sociaux. Selon le diagnostic, 2 910 résidences principales privées sont considérées comme potentiellement indignes pour 5 000 habitants concernés.

Sur le plan économique

Le secteur économique est également concerné par les questions de réhabilitation et de renouvellement urbain. L'optimisation de la ressource foncière (friches, dents creuses) est un enjeu important afin de renforcer l'offre d'accueil au sein de leurs zones d'activités économique, d'autant plus dans un contexte de mise en place de la trajectoire ZAN. En effet, 53% des actifs agricoles sont des saisonniers et salariés occasionnels. Or, ils sont confrontés à une offre limitée de logements. De plus, en 2018, 64,3% des actifs travaillaient dans une autre commune que leur commune de résidence et 11% travaillaient à plus de 30 minutes de leur domicile. C'est pourquoi, la question du logement et des mobilités est un enjeu majeur afin d'améliorer l'attractivité du territoire auprès des entreprises, des salariés et des entrepreneurs. En effet, les gisements fonciers disponibles dans les zones d'activités peuvent faire l'objet de mutation pour la création de services ou espaces récréatifs pour les salariés.

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscription graphique sur les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination dans les zones Agricoles et Naturelles ▪ Calibrage des zones AU en fonction des besoins résidentiels et fonciers du territoire et des capacités de densification du territoire à mobiliser en priorité par rapport aux espaces venant consommer des espaces agricoles ou naturels.
Outils mobilisés dans les OAP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ OAP sectorielles en renouvellement urbain ▪ OAP thématique « Patrimoine bâti »
Outils mobilisés dans le POA
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programmation de logements intégrant des objectifs de réhabilitation du parc via l'acquisition-amélioration (pour le parc social) ou le conventionnement (pour le parc privé) ▪ Soutien à l'amélioration thermique du parc de logement au sein de la fiche-action 11 : Adapter l'ensemble du parc de logement au dérèglement climatique ▪ Déploiement d'outils de lutte contre la vacance au sein de la fiche-action 13 : Renforcer les outils de lutte contre la vacance ▪ Portage d'actions visant à lutter contre les situations d'habitat indigne au sein de la fiche-action 15 : Conforter la lutte contre l'habitat indigne ▪ Intégration des enjeux patrimoniaux dans le cadre des opérations de rénovation de l'habitat au sein de la fiche-action 16 : Accompagner la mise en œuvre d'opérations de rénovation de la qualité du bâti traditionnel ou en secteur patrimonial ▪ Conseil et accompagnement des propriétaires privés et des communes souhaitant réhabiliter leur parc de logement au sein de la fiche-action 21 : Faciliter l'accès à l'information sur les sujets de logement

Orientation 5 « Restructurer et adapter »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

Afin de s'adapter aux nouveaux besoins/usages des habitants et y répondre, plusieurs secteurs d'activité devront se restructurer : résidentiel, économique (dont le tourisme) et l'agriculture.

Sur le plan résidentiel

Concernant le secteur résidentiel, comme il a été dit précédemment, le parc de logements est dominé par des résidences individuelles de grandes tailles : 75 % de T4 et plus dont 52 % de T5 et plus. Or, le besoin de logements pour les ménages de petite taille est croissant dans le territoire. C'est pourquoi, Lannion-Trégor Communauté accompagne la restructuration des grands logements inoccupés en plus petites surfaces. Cet enjeu d'adaptation concerne aussi l'offre locative sociale : le PADD a pour ambition de diversifier cette offre en développant des petites typologies pour les jeunes et les ménages de petite taille. De plus, l'accompagnement au vieillissement de la population est aussi un enjeu majeur avec le développement d'une offre intermédiaire entre logement de droit commun et EHPAD (services adaptés).

Lannion-Trégor Communauté souhaite également affirmer son soutien aux opérations de renouvellement de l'habitat.

Dans le parc privé, certains bâtiments vacants ou friches ne pourront être remis sur le marché sans une restructuration lourde ou une démolition puis reconstruction. Au cours des prochaines années, l'entrée en application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) obligera à repenser les modes de production de logement avec un usage plus vertueux du foncier, impliquant une multiplication de ce type d'opérations.

Concernant le parc social, deux quartiers vont nécessiter la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain impliquant des démolitions de logements : le quartier de Fontaines à Lannion et le quartier des Buttes à Tréguier.

Sur le plan économique

Le secteur économique est aussi concerné par ces objectifs. Tout d'abord, le PADD propose de retrouver du foncier mobilisable à bâtir ou à recycler en zones d'activités économiques. Lannion-Trégor Communauté est constituée d'une quarantaine d'espaces économiques couvrant une surface totale de 566 ha. Le territoire propose une offre diversifiée en termes de vocation, avec une surreprésentation des zones de catégorie industrielle et tertiaire, expliquée par la contribution en surface de la zone Pégase (32% de la surface totale des espaces économiques). L'enjeu réside également en la capacité du territoire d'organiser un cadre propice au développement des établissements d'enseignement supérieur et de structures de recherche et développement (R&D, laboratoire).

L'activité touristique est en essor au sein du tissu économique du territoire et représente 5,8 millions de nuitées touristiques en 2021 et près de 1 500 emplois touristiques (hors intérim). C'est pourquoi, le PADD propose d'accompagner et d'anticiper cette attractivité touristique face aux externalités négatives générées. Tout d'abord, le PADD a pour ambition de déployer des aménagements en faveur d'un tourisme « vert » plus durable notamment en promouvant les mobilités actives par exemple via le dispositif du Velek'tro qui permet la location de vélos sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, le modèle touristique du territoire se doit d'être plus vertueux. En effet, il contribue à produire 40% des déchets (253 kg par visiteur). De plus, la pression touristique menace l'approvisionnement en eau. Concernant les risques climatiques, les sites balnéaires du Nord-Ouest (plages, zones de commerce) sont fortement vulnérables et plusieurs infrastructures ont été menacées (quais des ports, routes, campings). Ainsi, un travail de sensibilisation des acteurs et usagers de ces sites aux enjeux climatiques et écologiques est prôné dans le PADD.

En matière d'agriculture, le PADD a pour objectif de conforter et développer les exploitations de petite taille. Les grandes exploitations sont plus nombreuses (calculée par la Production Brute standard) mais la répartition de la taille des exploitations est relativement homogène : 18% sont des exploitations de petite taille. De plus, l'enjeu réside dans la sanctuarisation des terres agricoles via la mise en place de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, tout en maintenant des possibilités de développement des constructions à vocation agricole. En effet, entre 2000 et 2010, la perte du foncier agricole sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté a été considérable (à hauteur de 42%). Cet objectif s'applique aussi aux activités maritimes (pêche, conchyliculture ...). 35 zones de pêche sont connues pour la présence de nombreuses espèces de coquillages. Cependant, une grande partie

sont déconseillées ou interdites en raison de la qualité des eaux médiocres et en prévention d'éventuelles pollutions. Seulement 2 sites bénéficient d'une autorisation de pêche.

Face à ces constats et ambitions, le PLUi-H met en place les outils réglementaires suivants :

Outils mobilisés dans le règlement

- Inscription graphique visant à conserver les capacités hôtelières du territoire : périmètres de diversité commerciale renforcée, dans lesquels le changement de destination des hôtels est interdit.
- Zonage Ao destiné à sanctuariser les zones d'activités ostréicoles, comme le définit le SCoT du Trégor.
- Zonage A majoritaire, permettant la sanctuarisation des terres agricoles et la pérennisation des exploitations agricoles.
- Règlement de la zone A établi selon les préconisations de la charte de la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor, visant à protéger les ressources agricoles et à pérenniser les exploitations et leur potentiel de développement

Outils mobilisés dans le POA

- Soutien financier et en ingénierie des opérations de renouvellement urbain au sein de la fiche-action 14 : Accompagner les opérations de renouvellement urbain
- Accompagnement à la diversification des formes urbaines et des typologies via des opérations de recomposition de l'habitat au sein de la fiche-action 6 : Dédier une part prépondérante de l'offre nouvelle à des formes d'habitat plus denses
- Accompagnement à la diversification de l'offre pour accompagner la transition démographique au sein de la fiche-action 7 : Adapter l'offre de logement privée et sociale à la transition démographique et au handicap

3/ Justification du POA (Programme d'Orientations et d'Actions) Habitat

1. INTRODUCTION : DE L'INTERET D'UN VOLET HABITAT INTEGRE AU PLUI-H

Cadre réglementaire

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), le PLUi-H intègre donc un Programme d'Orientations et d'Actions mentionné aux articles L-151-45 et R151-54 du Code de l'urbanisme :

- « Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ».
- « Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat et du foncier prévu au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et défini par l'article R. 302-1-4 de ce même code ».

Le choix de réaliser un document intégrateur et traitant de front les sujets d'urbanisme et d'habitat présente plusieurs intérêts :

- **La cohérence** : car il permet d'articuler les politiques sectorielles dans un même document en s'assurant que l'une ne vient pas à l'encontre de l'autre.
- **La simultanéité** : PLH et PLU(i) cohabitent souvent sur des temporalités d'application différentes ce qui nécessite des mises en comptabilité régulières ; ici les documents bénéficient de la même durée d'application.
- **L'opposabilité d'une partie de la politique habitat**. Les PLH n'ayant pas de caractère opposable, l'atteinte de leurs objectifs est fortement dépendante de leur traduction au sein des documents d'urbanisme réglementaire. La définition d'un PLUi-H permet de penser immédiatement la traduction des objectifs quantitatifs et qualitatifs au sein des pièces réglementaires (OAP et règlement).

Le contenu réglementaire du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le programme d'actions indique :

- Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier ;
- Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.
- L'évaluation des moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.
- La définition des conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

D'un point de vue réglementaire, cinq communes sont soumises à rattrapage au titre de la Loi SRU (Perros-Guirec, Trébeurden, Ploubezre, Pleumeur-Bodou et Plestin-les-Grèves qui est actuellement exemptée) avec un **déficit cumulé de 1 275 logements locatifs sociaux** à produire induisant des rythmes de production conséquents pour ces communes au cours des prochaines années.

Au-delà de ces obligations réglementaires, et face à la hausse des prix et au renforcement des difficultés d'accès au logement pour une partie des habitants, Lannion-Trégor Communauté a souhaité inscrire des objectifs de production de logements sociaux ambitieux et largement diffusés sur le territoire.

En effet, le diagnostic a démontré les difficultés que pouvaient rencontrer les jeunes ménages, les primo-accédants et les jeunes familles à s'installer et se maintenir sur l'intercommunalité du fait de la hausse des prix et d'une pénurie d'offre (notamment en location).

Par ailleurs, 54 % des ménages sont éligibles à un logement social ordinaire (PLUS) parmi lesquels 25 % des ménages ont des ressources inférieures au plafond PLAI et 29 % des ménages ont des ressources comprises entre les plafonds PLAI et PLUS. En ce sens, il apparaît nécessaire de poursuivre le développement d'une offre suffisante et diversifiée, tant sur le **segment locatif qu'en accession, à des prix abordables**.

Le territoire connaît par ailleurs une **forte attractivité liée à son développement économique**. Dans le contexte de recrutements exogènes, l'accès au logement est souvent un frein à la prise de poste et à l'installation sur le territoire. Ainsi, la poursuite du développement économique va nécessiter le développement d'une offre adaptée aux actifs (courte durée, clef en main, offre locative intermédiaire etc.), actuellement insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés.

Ces ambitions se traduisent dans le POA via des objectifs de mixité sociale par commune qui s'appuient sur l'armature territoriale ; les communes pôles étant davantage vouées à accueillir des populations en situation de fragilité au regard de leur taux d'équipement et services de proximité.

Ainsi les **pôles principaux, secondaires et relais** ont vocation à accueillir au sein de leur production nouvelle : 25 % de logements sociaux dans le neuf et 5 % dans le parc existant (en Acquisition-Amélioration et logements privés conventionnés ANAH).

Les **centralités communales comptant plus de 1 000 habitants** ont vocation à accueillir au sein de leur production nouvelle : 20 % de logements sociaux dans le neuf.

Pour les **centralités communales de moins de 1 000 habitants**, aucun objectif de mixité sociale n'est imposé aux communes. Lannion-Trégor Communauté s'engage à accompagner la réalisation d'environ 5 logements sociaux dans le neuf et l'ancien par an sur les communes volontaires – et non territorialisés à ce jour - sous réserve de la présence d'un niveau d'équipements et commerces suffisant pour l'accueil de ce type de logement.

Enfin, les **objectifs assignés aux communes SRU** découlent directement des objectifs de rattrapage fixés par la Loi avec un plafond de production de logements sociaux dans le neuf fixé à 60 % maximum (et 30 % pour la commune de Plestin-les-Grèves, aujourd'hui exemptée).

Ces objectifs ont été **traduits au sein du règlement** par l'écriture de règles de mixité sociale adaptées aux différentes strates de communes et par l'inscription d'emplacements réservés de logements sociaux (ER LS) ; **et au sein des OAP sectorielles** afin de contribuer à l'atteinte des objectifs quantitatifs de production de logement pour chacune des communes.

Mise en regard des objectifs de production et de leur traduction via les outils de mixité sociale au sein des communes SRU

	Nb de logements sociaux inscrits en OAP	Nb de logements sociaux inscrits en ER	TOTAL de LS en OAP ou en ER	Rappel de l'objectif de LS inscrit au POA	% prog. sociale traduite en OAP ou ER
Lannion	392		392	431	91%
Perros-Guirec	242	90	332	322	103%
Plestin-les-Grèves	81		81	87	93%
Pleumeur-Bodou	196	14	210	219	96%
Ploubezre	176	34	210	191	110%
Trébeurden	125	48	173	186	93%
TOTAL communes SRU	1212	186	1398	1436	97%
TOTAL hors Lannion	820	186	1006	1005	100%

Dans les communes soumises à rattrapage au titre de la Loi SRU, les obligations de rattrapage sont de 1 005 logements en 15 ans, auxquels s'ajoutent les objectifs de la ville de Lannion (dépassant aujourd'hui l'objectif SRU) à hauteur de 431 logements sociaux supplémentaires sur la période.

Pour les communes en situation de rattrapage SRU, la totalité de cet objectif est traduite au sein des outils de mixité sociale (OAP ou ER), avec 820 logements traduits en OAP et 186 en ER logement social, soit 1 006 au total. Les taux de mixité sociale imposés en OAP fluctuent généralement entre 40 % et 70 %.

Un **résiduel de production sociale** en diffus existe pour les communes de **Plestin-les-Grèves** (6 logements), **Pleumeur-Bodou** (9 logements) et **Trébeurden** (13 logements), qui sera réalisé en diffus, notamment à l'appui d'une règle de mixité sociale (25 % de logements sociaux pour toute opération de 8 logements et plus).

Mise en regard des objectifs de production et de leur traduction via les outils de mixité sociale par strate de communes

	Nb de logements sociaux inscrits en ER	Nb de logements sociaux inscrits en OAP	TOTAL de LS en OAP ou en ER	Rappel de l'objectif de LS inscrit au POA	% prog. sociale traduite en OAP ou ER
Pôle urbain principal	0	392	392	431	91%
Pôles urbains secondaires	90	281	371	407	91%
Pôles relais	0	148	148	226	65%
Centralités communales	96	771	867	1086	80%
Total LTC	186	1592	1778	2150	83%

Sur l'ensemble de l'agglomération, les objectifs de production sociale sont fixés à hauteur de 2 150 logements sur 15 ans. Cet objectif est traduit réglementairement au sein des OAP sectorielles (1 592 logements sociaux inscrits) et des emplacements réservés (186 logements sociaux inscrits) à hauteur de 1 778 logements sociaux soit **83 % de l'objectif**.

Selon l'armature, l'objectif de mixité sociale a pu être traduit à différents niveaux :

- **91 % pour Lannion, avec près de 400 logements sociaux traduits en OAP** avec des taux de mixité sociale compris entre 15 % et 25 % selon les sites. Le résiduel de production sociale pour atteindre l'objectif est de **39 logements**, et sera réalisé en diffus, notamment à l'appui d'une règle de mixité sociale (25 % de logements sociaux pour toute opération de 8 logements et plus). A Lannion, ces objectifs n'incluent pas la reconstitution de l'offre du quartier des Fontaines ; les sites de reconstitution fléchés à ce jour ne faisant pas l'objet d'une OAP. Une étude urbaine doit encore définir les modalités d'intervention sur ce site avec des arbitrages restant entre démolition et restructuration lourde des logements.
- **91 % pour les pôles urbains secondaires** (Perros-Guirec – Tréguier – Minihi-Tréguier), avec 281 logements sociaux traduits en OAP (avec des taux de mixité compris entre 20 % et 60 % selon les sites) et 90 logements sociaux au sein d'emplacements réservés, soit **371 logements sociaux au**

total. Le résiduel de production sociale pour atteindre l'objectif est de **36 logements**, et sera réalisé en diffus, notamment à l'appui d'une règle de mixité sociale (25 % de logements sociaux pour toute opération de 8 ou 12 logements et plus).

- **65 % pour les pôles relais** (Cavan, Plouaret/Le-Vieux-Marché, Lézardrieux et Plestin-les-Grèves) avec **168 logements sociaux** traduits en OAP (avec des taux de mixité compris entre 25 % et 50 % selon les sites). Le résiduel de production sociale pour atteindre l'objectif est de **78 logements**, et sera réalisé en diffus, notamment à l'appui d'une règle de mixité sociale (25 % de logements sociaux pour toute opération de 8 ou 12 logements et plus). Ceci s'explique par une production attendue en diffus plus importante pour cette strate de communes : en effet, seule la moitié des objectifs de logements a vocation à être réalisée au sein des OAP sectorielles (436 des 844 logements programmés).
- **80 % pour les centralités communales**, avec 771 logements sociaux traduits en OAP (avec des taux de mixité compris entre 15 % et 50 % selon les sites) et 96 logements au sein d'emplacements réservés, soit **867 logements sociaux au total**. Le résiduel de production sociale pour atteindre l'objectif est de **219 logements**, et sera réalisé en diffus, notamment à l'appui d'une règle de mixité sociale dans les communes de plus de 1 000 habitants (25 % de logements sociaux pour toute opération de 12 logements et plus) et dans les communes SRU (25 % de logements sociaux pour toute opération de 8 logements et plus).

Lannion-Trégor Communauté ambitionne également une **diversité de l'offre au sein des logements sociaux** afin de toucher différentes cibles de ménages :

- **Le logement en accession sociale (BRS et PLSA)** : est prioritairement fléché dans les communes pôles ainsi que les communes SRU, à hauteur de 15 % de la production sociale.
- **Le logement PLS**, en direction des classes moyennes : est fléché en direction des communes les plus tendues du territoire (secteur littoral tendu) à hauteur de 20 % de la production sociale, ainsi que dans les pôles et les communes SRU (à hauteur de 15 % de la production sociale).
- **Le logement PLAi**, en direction des publics les plus précaires : correspond à 30 % de l'offre sociale développée sur l'ensemble des communes concernées par des objectifs de mixité
- **Le logement PLUS**, en direction de ménages modestes ou revenus intermédiaires : correspond à 40 à 70 % de l'offre sociale sur l'ensemble des communes concernées par des objectifs de mixité.

3. JUSTIFICATION DES ACTIONS HABITAT

Action 1 « Accélérer la production de logements locatifs sociaux »

Dans un contexte de valorisation immobilière et de contraction du parc locatif dans son ensemble, les besoins en logements sociaux restent prégnants sur le territoire.

Fin 2023, le territoire enregistre **près de 2 000 demandes** de logements sociaux dont 27 % sont des demandes de mutation (une part inférieure de 4 points à la moyenne régionale). Depuis 2018, le flux annuel de demandeurs est en hausse, à l'instar des territoires départementaux et régionaux qui connaissent également une forte hausse du nombre de demandeurs.

Dans le même temps, en 2023, seuls 375 logements ont été attribués, représentant un indice de tension de **5,3 demandes / 1 attribution**. Si celui-ci reste inférieur aux territoires de comparaison (*6,1 en Bretagne, 6,7 dans les Côtes d'Armor*), il connaît une **tendance à la hausse** en lien avec la stabilité du nombre d'attributions sur le territoire. La tension qui s'exerce sur le parc social apparaît d'autant plus problématique que le logement social constitue une part importante de l'offre permettant de disposer d'un logement en location à l'année, en raison du basculement d'une partie de l'offre locative privée vers le meublé touristique, notamment en communes littorales.

Cinq communes sont également en situation de rattrapage au titre de la Loi SRU (dont une est actuellement exemptée) avec un déficit cumulé de 1 275 logements locatifs sociaux à produire induisant des rythmes de production conséquents pour ces communes au cours des prochaines années.

Pour ces différentes raisons, et au regard des objectifs quantitatifs de production de logements à réaliser, Lannion-Trégor Communauté s'engage dans le cadre de cette action et jusqu'en 2031 inclus, à :

- Traduire les ambitions de production au sein des pièces réglementaires du PLUi-H afin de garantir l'opposabilité des objectifs de mixité sociale
- Poursuivre le partenariat engagé avec les différentes parties prenantes (bailleurs, Etat, communes) permettant d'assurer les sorties d'opérations prévues et de trouver collectivement des solutions pour les opérations bloquées
- Pérenniser le soutien financier communautaire au logement social
- Accompagner en ingénierie les communes dans le montage de projet de logements sociaux.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Diversifier » du PADD.

Action 2 « Proposer des solutions d'accession abordable à la propriété »

Le territoire a connu au cours des dernières années, une forte hausse des prix de l'immobilier. En 2023, les prix atteignent le plus haut niveau depuis 10 ans (prix médian à 200 000 € euros pour une maison ancienne). Ce constat est similaire sur l'ensemble des Côtes d'Armor, dont les prix étaient globalement inférieurs aux autres départements bretons.

En parallèle, une disparité des prix entre les communes situées sur la frange littorale et les communes rétro-littorales ou rurales est observée.

Les **possibilités d'acquérir un bien sur le territoire sont ainsi de plus en plus réduites** au regard des revenus des ménages des classes moyennes et d'autant plus à Lannion ainsi que sur la frange littorale qui présentent les niveaux de prix les plus élevés. La mise en regard des ressources des ménages avec le niveau de prix du marché montre un marché très excluant pour les locataires locaux limitant leur capacité à s'installer durablement sur le territoire.

La **croissance du parc de logements ne bénéficie pas suffisamment aux ménages locaux** de manière permanente sur le territoire. En effet, on observe une déconnexion progressive entre le parc de logements

Rapport de présentation : justification des choix retenus

et les ménages (résidences principales), ce qui s'explique par la **hausse du parc non occupé de manière permanente** et en premier lieu les résidences secondaires.

Ces éléments concourent à la volonté d'accélérer **la production de logement en accession abordable et sociale** permettant aux ménages d'accomplir leur parcours vers l'accession. Pour appuyer cette production, Lannion-Trégor Communauté s'engage, dans le cadre de cette action et jusqu'en 2031 inclus, à :

- Soutenir financièrement et en ingénierie, l'accession à la propriété dans le bâti ancien (en ciblant des ménages en fonction de leurs ressources et de l'occupation à titre de résidence principale).
- Faciliter la sortie d'opération en bail réel solidaire (réflexions à l'extension des communes pouvant bénéficier du dispositif, suivi des projets d'Organismes de Foncier Solidaires).

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Diversifier » du PADD.

Action 3 « Relancer la production locative à loyer abordable »

Le diagnostic territorial réalisé met en exergue **une pénurie de logements proposés à la location** au sein du territoire de Lannion-Trégor Communauté. Si ce constat s'observe pour le logement locatif abordable et social, il est aussi vrai pour les logements locatifs privés, qui sont donc proposés à des niveaux de prix plus élevés et traduisent le réel déficit d'offre sur le territoire. Celui-ci **impacte la vie économique** du secteur avec des difficultés de recrutements (saisonniers ou pérennes) en lien avec l'incapacité des salariés néo-arrivants à trouver une solution de logement.

Plus récemment, les difficultés d'accès au crédit sont venues scléroser les parcours résidentiels, bloquant les locataires dans leur capacité d'accession et amplifiant ces difficultés.

Dans ce contexte, Lannion-Trégor Communauté souhaite **relancer la production de logements locatifs** via :

- L'accompagnement (technique, juridique et financier) des propriétaires bailleurs qui s'engagent dans des locations à l'année
- L'anticipation de l'interdiction de location des passoires thermiques, en déployant des actions collectives en direction des professionnels de l'immobilier
- L'amélioration des conditions d'attractivité des dispositifs d'investissement locatif
- L'animation d'un réseau des acteurs investisseurs et de la rénovation
- L'expérimentation d'autres modes de production de logements locatifs à loyers intermédiaires.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Diversifier » du PADD.

Action 4 « Contenir le taux de résidences secondaires »

Les résidences secondaires représentent **23,8 % du parc de logements**, soit un taux nettement supérieur à la moyenne départementale (16 %). Si ce parc fait partie de l'identité territoriale du Trégor et contribue à son développement économique, la croissance de résidences secondaires est néanmoins très rapide avec **1 600 résidences secondaires supplémentaires** identifiées depuis 2015 (soit 270 par an).

Cette augmentation récente concerne en premier lieu les communes littorales déjà fortement dotées, et plus modérément les communes rétro-littorales, pour lesquelles le développement intense de la résidence secondaire a contribué à la **raréfaction de l'offre pour les résidents permanents et à la valorisation de l'immobilier**.

Ainsi, le scénario de développement ambitionne un ralentissement de la hausse des résidences secondaires sur le territoire et un maintien du taux de résidences secondaires actuel. Pour cela, Lannion-Trégor Communauté s'engage, dans le cadre de cette action et jusqu'en 2031 inclus, à :

- Améliorer la connaissance de l'occupation effective des résidences secondaires afin de disposer d'une meilleure vision des phénomènes de bi-résidence notamment.

- Dans le cadre des réflexions relatives au pacte financier et fiscal de l'agglomération, actionner en lien avec les communes, les leviers permettant d'augmenter la pression fiscale sur ce parc.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Densifier et lutter contre la sous-occupation » du PADD.

Action 5 « Maîtriser le développement de la location touristique »

Depuis le milieu des années 2010, **l'offre locative privée ne se développe plus et est même en recul** (-50 unités depuis 2015). En cause notamment l'offre locative saisonnière qui tend à absorber une partie de l'offre locative pérenne.

Les plateformes Airbnb et Abritel recensent ainsi plus de **2 500 logements complets proposés à la location saisonnière** sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté. Dans les communes connaissant une forte tension sur le marché du logement, le développement des meublés peut entrer en concurrence avec les logements à destination de la population permanente ; ceux-ci étant généralement plus rémunérateurs pour les propriétaires que la location avec un bail d'habitation classique.

Comme indiqué dans les paragraphes précédents, cette pénurie de logements locatifs à l'année **impacte négativement la vie économique** avec des difficultés de recrutements de salariés néo-arrivants qui peinent à trouver une solution de logement.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération souhaite, en collaboration avec les communes, **maitriser le développement des meublés de tourisme**. Elle s'engage dans le cadre de cette action à :

- Accompagner les communes dans la mise en place d'outils de régulation (ingénierie amont)
- Accompagner les propriétaires dans la reconversion de meublés de tourisme en location à l'année en mobilisant les aides locales et nationales à la rénovation et les dispositifs de défiscalisation.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Densifier et lutter contre la sous-occupation » du PADD.

Action 6 « Dédier une part prépondérante de l'offre nouvelle à des formes d'habitat plus denses »

Le parc de logements est **orienté vers les logements individuels (à 84 %) de grande taille (75 % de T4 et +)**. La dynamique de construction récente sur le territoire conforte cette répartition et la prédominance des logements individuels de grande taille.

Cette structure de parc est à mettre en perspective avec les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population qui interrogent les typologies de l'habitat de demain. En effet, les deux tiers des nouveaux ménages sont ainsi des personnes seules et environ un quart sont des familles monoparentales, tandis que les couples avec enfant(s) sont en net recul.

Ainsi, une large partie du parc de logements devient trop grand pour les occupants, nécessitant à la fois **d'orienter la production nouvelle vers les produits manquants** et de **reconfigurer, quand cela est possible, le parc existant**. Dans le même temps, l'entrée en application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) oblige à repenser les modes de production de logement avec un usage plus vertueux du foncier.

Afin d'accompagner ces transformations, sans dégrader la qualité urbaine et architecturale du territoire, Lannion-Trégor Communauté ambitionne de :

- Traduire ces objectifs de densités au sein des OAP sectorielles
- Intégrer des critères de typologies dans la production locative sociale pour favoriser le développement des typologies T1, T2 et T3 au sein du POA

- Accompagner les porteurs de projets de densification douce et de division de logements pour garantir leur qualité (sensibilisation, accompagnement technique et procédural)

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 2, orientation « Agir pour un aménagement urbain durable », mais aussi dans l'axe 3, orientation « Diversifier », orientation « Densifier et lutter contre la sous-occupation » et orientation « Restructurer et adapter » du PADD.

Action 7 « Adapter l'offre de logement privée et sociale à la transition démographique et au handicap »

En 2021, **près de 40 % des habitants de Lannion-Trégor Communauté ont 60 ans ou plus**. Ce vieillissement de la population est par ailleurs très rapide puisqu'ils ne représentaient que 32 % des habitants il y a 10 ans. Cette évolution se fait principalement au détriment des actifs de 30 à 44 ans, et des enfants de moins de 15 ans.

De plus, 20 % des habitants du territoire ont entre 45 et 59 ans et viendront bientôt alimenter celle des 60 ans et plus, induisant un glissement démographique du territoire. Au sein de l'intercommunalité, ce phénomène de vieillissement de la population est **particulièrement marqué sur la frange littorale**.

D'après les projections de l'INSEE, d'ici 2043, Lannion-Trégor Communauté pourrait gagner 6 570 habitants. Cette augmentation de la population se traduirait par une **nette augmentation des 80 ans et plus** (+ 5 900 personnes) nécessitant d'accompagner le grand âge, tandis que la part des ménages actifs diminuerait.

Afin d'accompagner les publics en mobilité réduite déjà présents et d'anticiper le vieillissement à venir, Lannion-Trégor Communauté inscrit des **actions d'adaptation du parc et d'intégration d'une offre fléchée en direction des séniors et des personnes en situation de handicap** dans la production nouvelle de logements :

- Informer et accompagner les habitants dans l'adaptation de leur habitat à la perte d'autonomie, y compris sur le plan financier
- Soutenir, en ingénierie et financièrement, le développement d'une offre abordable et inclusive
- Accompagner la mise à niveau et la restructuration du parc d'EHPAD
- Soutenir la mise en place de solution de logement pour les salariés vieillissants des ESAT.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Diversifier », orientation « Gérer et accompagner les effets de cycle », orientation « Densifier et lutter contre la sous-occupation » et orientation « Restructurer et adapter » du PADD.

Action 8 « Proposer des solutions de logements meublés et temporaires »

Les conclusions de l'étude relative aux conditions de logements des salariés en mobilité lancée par Lannion-Trégor Communauté identifient **le manque d'offre locative privée comme la première cause à l'origine des difficultés d'installation sur le territoire**. En parallèle, le développement de l'offre meublée touristique représente une cause significative de la réduction de l'offre locative disponible.

La problématique de l'hébergement des travailleurs saisonniers est également un enjeu majeur sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté et plus spécifiquement sur le littoral en raison de l'activité économique liée au tourisme ainsi qu'aux activités primaires comme l'agriculture et la pêche.

Afin de **répondre à ces publics et de soutenir le développement économique** local, la Communauté d'Agglomération s'engage à engager les travaux suivants :

- Mobiliser les parcs sociaux et privés pour trouver des solutions de logements temporaires, chez l'habitant ou en captation / réservation de logements sociaux.

Rapport de présentation : justification des choix retenus

- Accompagner le développement de solution de logement pour les actifs, les jeunes et les apprentis au sein de structures collectives.
- Soutenir les actions d'accompagnement et d'information des jeunes.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Diversifier » et orientation « Diversifier et lutter contre la sous-occupation » du PADD.

Action 9 « Diversifier et compléter l'offre pour répondre aux besoins des personnes les plus démunies »

Avec **12 % de la population de Lannion-Trégor Communauté vivant sous le seuil de pauvreté**, (soit environ 11 420 personnes), le territoire accueille des ménages disposant de faibles ressources

Malgré la présence de structures d'hébergement et de logements d'insertion, les parcours résidentiels des ménages accueillis ne sont pas fluides ; la sortie est en effet devenue très complexe en raison de la réduction des capacités d'attributions dans le parc social et de la hausse des prix au sein du parc privé.

Ainsi, fin 2023, plus de 40 demandeurs de logement social étaient sans aucune solution de logement (sans abri, squat, hôtel, camping) et 108 étaient hébergés au sein de structures dédiées (hébergement d'urgence, résidence sociale, etc.).

Dans ce contexte, Lannion-Trégor Communauté inscrit des actions qui visent à **améliorer le parcours d'accès au logement pour les personnes en situation de fragilité**. Cela passe notamment par :

- La programmation et le soutien financier au développement de l'offre très sociale (PLAI et PLAI-a)
- La promotion de l'intermédiation locative au sein du parc privé
- Le soutien financier au Fonds Solidarité Logement du Département
- Le déploiement de la stratégie d'attribution au sein du parc social qui fixe des objectifs partagés en direction des publics très précaires.
- Le recensement de l'offre de secours disponible au sein des communes.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Diversifier » du PADD.

Action 10 : « Doter le territoire de capacités d'accueil adaptées aux besoins des gens du voyage »

Le territoire de Lannion-Trégor Communauté est couvert par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) des Côtes d'Armor pour la période 2026-2032.

En termes d'équipements d'accueil temporaire, le territoire doit se doter, au cours de la période, de 2 terrains de petite capacité pour l'accueil estival en plus des équipements déjà existants que sont :

- Un terrain de grand passage de 4 ha minimum et pouvant accueillir 300 caravanes minimum
- 2 terrains d'accueil estival, prescrits sur la période du 1er juin au 30 septembre, de 5 000 m² minimum et pouvant accueillir 50 caravanes maximum chacun, alimentés en eau et électricité, acceptés par le Schéma en rotation sur plusieurs communes de Lannion-Trégor Communauté

En termes d'équipements d'accueil permanent, le schéma constate **une évolution globale des modes de vie des gens du voyage**. De plus en plus de familles de gens du voyage souhaitent, tout en gardant en partie leur mode de vie, habiter dans un lieu fixe et sur une zone démographique de plus en plus réduite. Cet ancrage territorial se manifeste par l'accroissement du nombre de ménages stationnant l'aire d'accueil de Lannion tout au long de l'année et depuis plus de 10 ans pour certaines familles.

Des **phénomènes de sédentarisation** sont également constatés en dehors des aires ; les gens du voyage s'installent illicitement sur des terrains publics ou privés, dans des conditions d'hygiène ou de sécurité insatisfaisantes.

Dans le cadre de ce POA, l'enjeu essentiel pour la collectivité est ainsi de répondre à ces besoins de sédentarisation afin de désengorger l'aire d'accueil permanente de Lannion.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Diversifier » du PADD.

Action 11 : « Adapter l'ensemble du parc de logement au dérèglement climatique »

Le territoire de Lannion-Trégor Communauté dispose d'un parc de logements relativement ancien puisque près de 40 % des résidences principales ont été construits avant 1971 et les premières réglementations thermiques. Dans le parc social, environ **530 logements restent classés en E, F et G** et doivent être prioritairement rénovés.

Des situations de précarité énergétique sont également observées : les travaux du PCAET estiment que **18% des ménages sont en situation de précarité énergétique** liée au logement, c'est **4,3 points au-dessus de la moyenne nationale**. Ces situations peuvent être renforcées par la sous-occupation du parc.

En réponse à ces problématiques, Lannion-Trégor Communauté est engagée de longue date dans des dispositifs d'accompagnement à la rénovation du parc et propose sur son territoire un **Point Info Habitat** qui joue le rôle de plateforme/ lieu d'information et de conseil pour toutes les questions relatives à l'habitat et en premier lieu sur le sujet de la rénovation énergétique, objet de la majorité des sollicitations.

Au sein du POA, la Communauté d'Agglomération ambitionne de poursuivre son action, notamment :

- L'accompagnement technique et financier des ménages souhaitant réhabiliter leur logement
- Le soutien financier à la rénovation du parc social
- L'accompagnement des communes dans la mise aux normes du patrimoine communal
- Le développement de partenariats avec les filières locales du bâtiment et de la rénovation

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 2, orientation « Agir pour un aménagement urbain durable », mais aussi dans l'axe 3, orientation « Réhabiliter » du PADD.

Action 12 : Accompagner les modes constructifs durables et réduire l'impact environnemental de l'habitat

Sur le territoire, **le secteur du bâtiment s'avère être le principal consommateur d'énergie** (52 % en combinant résidentiel et tertiaire), suivis par les transports routiers. Le secteur résidentiel est également celui qui présente **le plus fort potentiel de réduction des consommations énergétiques**, selon le diagnostic du PCAET. Toujours selon le PCAET, les principaux potentiels d'énergies renouvelables mobilisables sont le bois (pour l'énergie domestique), le solaire (en toiture et au sol) et les pompes à chaleur.

Ainsi pour atteindre les objectifs de réduction de l'impact du résidentiel sur les consommations d'énergie, il est essentiel de réduire l'impact de la construction en complément des mesures de rénovations thermiques du patrimoine existant.

Pour ce faire, Lannion-Trégor Communauté s'engage dans le cadre de son POA à :

- Promouvoir les filières de matériaux biosourcés, locaux et de réemploi
- Prendre une part active aux partenariats locaux et événements filières
- Informer, sensibiliser puis accompagner l'installation d'équipements d'énergies renouvelables
- Impulser la sortie d'opérations exemplaires

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 1, orientation « Favoriser la transition vers un territoire économe envers ses ressources et productif sur le plan énergétique », mais aussi dans l'axe 2, orientation « Agir pour un aménagement urbain durable ».

Action 13 : Renforcer les outils de lutte contre la vacance

La vacance est à un niveau modéré sur l'intercommunalité, soit 6,6 % du parc (INSEE 2021). Cette vacance est en nette diminution (-0,8 points) depuis 2015, à l'instar de la situation observée dans les Côtes d'Armor (-0,4 point depuis 2015), diminution qui peut être au profit de la résidence secondaire.

Les sources fiscales (LOVAC 2020) identifient néanmoins près **de 2 000 logements privés vacants depuis plus de deux ans**. Les caractéristiques du parc vacant peuvent laisser supposer que **la reconquête du parc pourrait s'avérer difficile sans soutien ou initiative publique** compte-tenu de l'importance de l'ancienneté du bâti et du manque de confort.

Ainsi, Lannion-Trégor Communauté souhaite agir sur deux axes :

- Poursuivre et renforcer les mesures fiscales sur le parc vacant, en collaboration avec les communes, avec l'activation de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).
- Mener des actions proactives sur les secteurs présentant des taux de vacance élevés : repérage, contact avec les propriétaires, accompagnement...

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Densifier et lutter contre la sous-occupation » et orientation « Réhabiliter » du PADD.

Action 14 : Accompagner les opérations de renouvellement urbain

La mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) oblige d'ores et déjà à repenser les modes de production de logement avec un usage plus vertueux du foncier, impliquant une multiplication d'opérations en renouvellement urbain.

Dans le parc privé, certains bâtiments vacants ou friches ne pourront être remis sur le marché sans une intervention de la puissance publique au regard des montants de travaux à consacrer, avec une sortie de projet qui peut passer par une restructuration lourde ou une démolition puis reconstruction. Le POA prévoit donc de poursuivre le **soutien public aux opérations de restructuration de l'habitat** (apport financier et en ingénierie).

Concernant le parc social, deux quartiers vont nécessiter la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain impliquant des démolitions de logements : le quartier de Fontaines à Lannion et le quartier des Buttes à Tréguier. La Communauté d'Agglomération s'engage à suivre la programmation de démolitions et reconstitutions de l'offre ainsi qu'à apporter son **soutien financier à l'offre reconstituée**.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Restructurer et adapter » du PADD.

Action 15 : Conforter la lutte contre l'habitat indigne

A l'échelle de l'intercommunalité, **2 910 résidences sont considérées comme potentiellement indignes**. Ce sont donc 6% des résidences principales du parc privé qui sont concernées, un niveau égal à celui observé sur le département. Plus de 5 000 personnes occupent ces logements potentiellement indignes.

Par ailleurs, plus de la moitié des ménages du territoire de Lannion-Trégor Communauté sont éligibles au logement social classique. En effet, **54% des ménages ont des ressources inférieures au plafond**

PLUS. Les situations de précarité sont davantage **concentrées dans le parc locatif privé**, où près des trois-quarts des locataires peuvent prétendre à un logement social (PLUS).

Une partie du parc privé joue donc un rôle social « de fait », mais sans pour autant apporter des garanties quant à la qualité des logements et au taux d'effort consenti par les ménages pour se loger, pouvant être source de mal-logement.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, Lannion-Trégor Communauté poursuit son action et affirme les engagements suivants au sein de son POA :

- Prendre une part active au réseau d'acteurs en charge du repérage et du suivi des situations d'habitat indigne
- Dans le cadre de ses dispositifs programmés et notamment les OPAH-RU, effectuer des visites de contrôle de décence, et accompagner les ménages concernés.
- Accompagner les communes dans les différentes procédures de lutte contre l'habitat indigne

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Réhabiliter » du PADD.

Action 16 : Accompagner la mise en œuvre d'opérations de rénovation de la qualité du bâti traditionnel ou en secteur patrimonial

Labellisé « **Pays d'art et d'histoire** » depuis le 29 novembre 2022, le territoire de Lannion-Trégor Communauté souhaite mettre en œuvre une politique active de connaissance, de protection, de médiation et de valorisation de son patrimoine architectural. La préservation et la valorisation du parc ancien et de l'architecture traditionnelle du Trégor est un enjeu partagé par l'ensemble des communes du territoire bien que chacune soit confrontée à des problématiques logement différentes (vacance, indignité, détérioration du patrimoine...).

Ce patrimoine présente également des spécificités qui nécessitent **d'intervenir de manière spécifique lors des opérations de rénovations**, notamment thermiques du bâti. Ainsi, Lannion-Trégor Communauté propose dans le cadre de cette action :

- L'apport d'un appui conseil auprès des propriétaires de bâti traditionnel lors des opérations de rénovation ainsi qu'une aide spécifique permettant le recours à des matériaux adaptés
- La poursuite du partenariat avec la Fondation du Patrimoine
- L'échange de bonnes pratiques avec la filière bâtiment et l'écriture à terme d'un cahier de préconisations.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 1, orientation « Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité » ainsi que l'axe 3, orientation « Réhabiliter » du PADD.

Action 17 : Animer l'action publique en matière d'habitat et de foncier et disposer d'outils d'observation performants pour évaluer

Le décret n° 2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier, et l'article 205 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience font évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux PLH en **observatoires de l'habitat et du foncier**. Ces observatoires assurent le suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation pour permettre la production de logements à prix maîtrisés, tout en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols. Ils sont obligatoirement mis en place pour les groupements de collectivités qui doivent mettre en place un PLH.

La loi mentionne les différents objets à recenser dans l'analyse par ces observatoires, parmi lesquels se trouvent le suivi des marchés foncier et immobilier, les friches et les locaux vacants, ainsi que les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques.

Lannion-Trégor Communauté dispose d'ores et déjà d'un observatoire de l'habitat mais prévoit donc dans le cadre de ce POA de le **faire évoluer en intégrant les indicateurs de la thématique foncière**.

La collectivité s'engage également à :

- Utiliser cet observatoire comme un **outil au service de la politique locale** : suivi, évaluation, détermination de prix de référence en appui de la politique foncière
- **Animer le partenariat local** en réunissant régulièrement les instances politiques et techniques de suivi du volet PLH.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Gérer et accompagner les effets de cycle » du PADD.

Action 18 : Mettre en place et piloter la stratégie foncière

Dans un contexte de raréfaction et de renchérissement du foncier, il devient indispensable de lier le projet de territoire et la stratégie foncière pour anticiper le développement urbain, intégrer la réflexion sur le foncier en amont de la définition des zones à urbaniser, et mieux cibler les interventions des différents partenaires.

Alors que les coûts d'acquisition du foncier sont en constante augmentation, la définition d'une stratégie foncière doit aussi permettre de répondre à l'enjeu **d'intensification de la production de logements abordables et notamment en locatif social**. Il convient également de répondre aux obligations réglementaires du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** inscrites dans la loi Climat et Résilience et les documents supra-intercommunaux (SRADDET et SCoT), et traduites dans le présent PLUi-H. Les outils de mobilisation de ces fonciers ainsi que l'installation d'une gouvernance adéquate sont maintenant à l'ordre du jour.

Les communes sont traditionnellement en première ligne en matière de constitution de réserves foncières publiques à vocation résidentielle. Au regard des enjeux prégnants, Lannion-Trégor Communauté, cheffe de file en matière d'habitat et de foncier, questionnera son intervention aux côtés des communes pour une atteinte collective des objectifs qui sont fixés au PLUi-H.

Dans le POA, l'intervention de Lannion-Trégor Communauté est donc prévue sous deux temporalités :

- A court terme : poursuivre son intervention aux côtés de communes en matière d'ingénierie en amont des projets de logement (appui au montage d'opérations), mobiliser l'EPF Bretagne et impulser des opérations de densification qualitatives.
- A moyen terme : définir une politique foncière communautaire qui agisse sur différents leviers : la maîtrise foncière, la fiscalité, l'ingénierie auprès des communes et des opérateurs.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 2, orientation « Agir pour un aménagement urbain durable » mais aussi au sein de l'axe 3, orientation « Gérer et accompagner les effets de cycle » du PADD.

Action 19 : Suivre et évaluer la politique d'attributions de logement social

Les intercommunalités tenues de se doter d'un PLH ou compétentes en matière d'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville sont tenues de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La CIL est une instance partenariale réunissant l'ensemble des acteurs locaux concernés par le logement social. Elle est co-pilotée par le Président de l'EPCI et le Préfet ou leurs représentants.

La CIL est chargée de définir une **stratégie d'attributions de logements sociaux afin d'assurer une plus grande mixité sociale et territoriale, tout en garantissant le principe de droit au logement.**

La CIL de Lannion-Trégor Communauté a été créée par délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2017, décision qui a également défini sa composition. Un arrêté portant composition de la CIL a alors été signé par le Président de Lannion-Trégor Communauté et le Préfet des Côtes d'Armor en date du 21 juillet 2021.

Définissant les principes et actions concourant aux objectifs de mixité sociale, la Convention Intercommunale d'Attribution, a été validée en CIL en avril 2023.

Le POA prévoit donc la poursuite de la mise en œuvre de ce document ainsi que son évaluation régulière et l'animation du partenariat dans le cadre des CIL et commission de coordination.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Diversifier » du PADD.

Action 20 : Contractualiser les objectifs du PLUIH avec l'Etat, les communes et les partenaires

Lannion-Trégor Communauté est identifiée comme pilote de la politique de l'habitat et figure désormais comme le guichet d'entrée sur le territoire. Un partenariat étroit avec les communes, l'Etat, et les partenaires est nécessaire, car ils sont tous impliqués pour participer à cette politique locale de l'habitat et seront parties prenantes dans l'atteinte des résultats.

Afin de garantir l'atteinte des objectifs de production de logements, notamment sociaux, Lannion-Trégor Communauté inscrit au sein de son POA les actions suivantes :

- Accompagner les communes en amont de la sortie de projet (sur le plan de la définition du programme et de son montage opérationnel)
- Participer à l'écriture de conventions partenariales permettant d'acter les engagements de contribution aux objectifs des différents acteurs
- Mener les réflexions préalables à la reconduite éventuelle de la Délégation des aides à la pierre.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Gérer et accompagner les effets de cycle » du PADD.

Action 21 : Faciliter l'accès à l'information sur les sujets de logement

Le Point Information Habitat est un véritable relai de la politique habitat et est particulièrement bien identifié par les ménages du territoire et les partenaires. Néanmoins, en lien avec la réforme de l'Anah conduisant à la signature des Pactes Territoriaux avec les intercommunalités, ainsi que dans une ambition d'améliorer le parcours usager, le PIH doit évoluer dans son fonctionnement ; le POA vient préciser les axes d'évolution pressentis.

L'objet de cette action est d'offrir une **solution globale et lisible en matière d'information** sur les sujets relatifs au logement auprès de la population intercommunale, mais aussi auprès de la sphère professionnelle en proposant des actions de mise en réseau et d'information collective.

Ces actions s'inscrivent en réponse aux ambitions de l'axe 3, orientation « Réhabiliter » et orientation « Restructurer et adapter » du PADD.

4/Justification du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Justification de la délimitation des zones

Les zones urbaines

Les zones urbaines U concernent les secteurs déjà urbanisés ou comportant des équipements publics existants ou en cours de réalisation, et qui ont une capacité suffisante pour desservir des futures constructions au sein du tissu urbain.

Au sein des communes littorales, la localisation des zones urbaines dans le PLUi-H s'est appuyée sur les espaces considérés comme agglomérations, villages ou Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés par le SCoT du Trégor, et sur les enveloppes urbaines délimitées dans le cadre de l'analyse des capacités de densification. Dans les communes non littorales, les enveloppes des zones urbaines englobent à la fois les agglomérations des bourgs des communes, mais aussi des espaces urbanisés moins denses mais présentant un nombre et une densité significative de constructions, qui peuvent être qualifiés de « SDU ruraux ».

Les zones U comprennent plusieurs secteurs, définis en fonction des caractéristiques morphologiques des tissus urbains existants ainsi que des fonctions présentes ou envisagées pour chaque zone ou secteur et des enjeux d'évolution (densification par exemple) ou de protection des différents types d'espaces :

Les zones UA correspondent aux centres anciens, caractérisés par des morphologies urbaines plus denses que dans les autres tissus, avec des maisons traditionnelles bretonnes implantées généralement à l'alignement des voies ou des places, et le plus souvent mitoyennes entre elles, de manière à former des alignements bâtis continus.

Pour les centralités urbaines les plus conséquentes (Lannion, Tréguier, Perros-Guirec, La Roche-Derrien), elles disposent d'une plus grande mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements, etc.) et d'une densité bâtie plus conséquente. Ces zones sont également caractérisées par la présence de bâti ancien, présentant un caractère patrimonial. Pour ces secteurs, le règlement va chercher à maintenir et poursuivre les alignements et la compacité du bâti, qui constituent des marqueurs de la centralité et du caractère patrimonial des centres-villes.

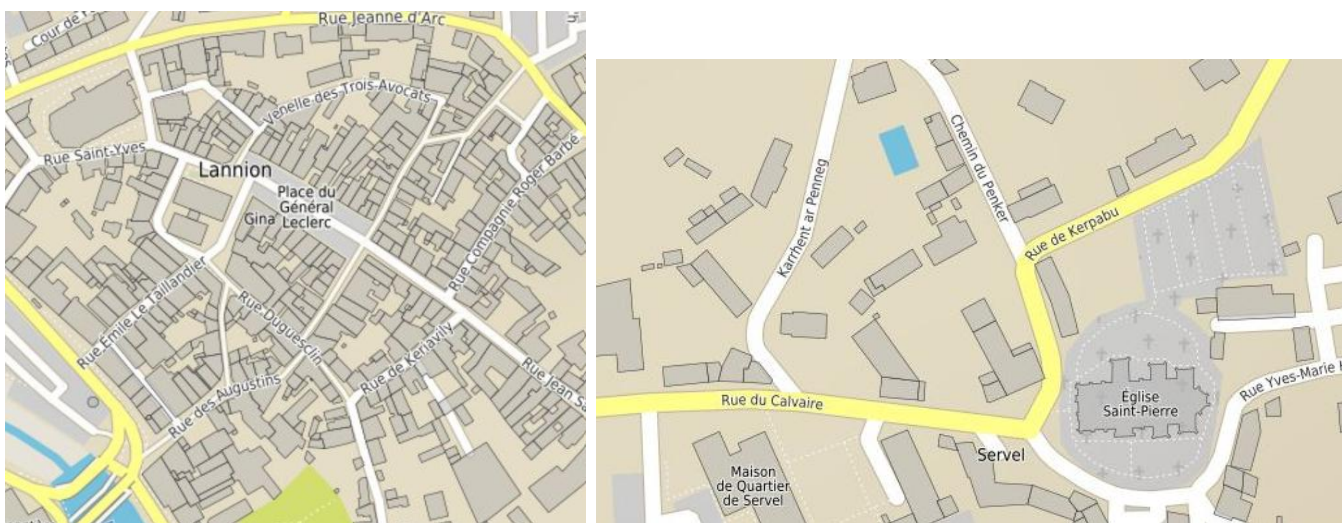
Plusieurs communes du territoire disposent également de centralités touristiques, caractérisées par une très grande hétérogénéité des morphologies et des architectures. Elles se sont constituées assez récemment avec l'avènement des activités touristiques (hôtellerie, restauration, commerces) mais se sont parfois adossées à un noyau villageois plus ancien de bord de mer.

Au sein des zones UA, plusieurs secteurs sont distingués, de manière à prendre en compte ces différences morphologiques et à définir un règlement adapté :

- **Le secteur UA1** correspondant aux centres-villes disposant d'une plus forte densité, notamment par des hauteurs de bâti plus conséquentes ;
- **Le secteur UA2** correspondant aux centres-bourgs ;
- **Le secteur UA3** correspondant aux centres de Perros-Guirec et de Penvénan, à caractère patrimonial, et pour lesquels l'application d'un règlement plus protecteur en matière architecturale est envisagée ;
- **Le secteur UA4**, correspondant aux tissus anciens du centre-ville de Lannion ;
- **Le secteur UA5**, correspondant aux tissus anciens de transition de Lannion ;
- **Le secteur UA^t** correspondant aux centres urbains touristiques mixtes et caractérisés par des morphologies et implantations très hétérogènes.



Centre-ville de La Roche-Derrien (UA1) / Centre-bourg de Plouaret (UA2) / Centralité touristique de la plage de Trestraou à Perros-Guirec (UA3) (Source : Openstreetmap)



Centre-ville ancien de Lannion (UA4) / Tissu ancien de transition à Lannion (UA5) - (Source : Openstreetmap)

Les zones UB correspondent aux quartiers de logements intermédiaires ou collectifs. Au sein de ces zones, deux catégories sont distinguées :

- **Le secteur UB1** correspond aux quartiers d'habitat collectif caractérisés par des hauteurs variées, (de R+1 à R+5), des implantations distantes des voies et des limites séparatives et la présence d'espaces verts généreux les entourant. Ils sont essentiellement présents à Lannion.

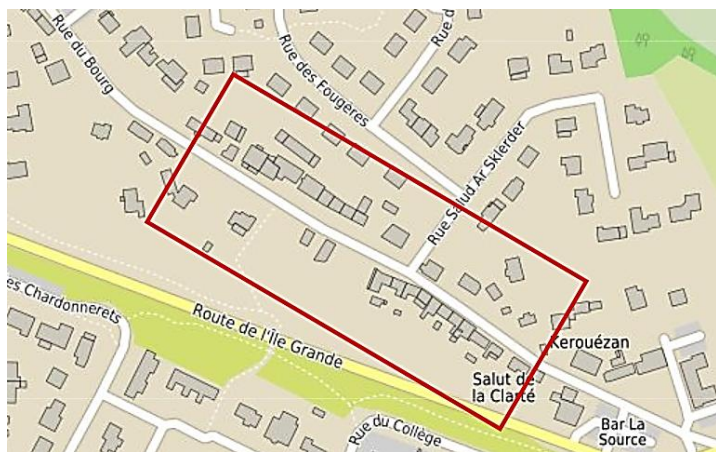
Le secteur UB2 correspond quant à lui aux quartiers d'habitat individuel groupé ou intermédiaire, caractérisés par des constructions accolées et implantées de manière continue le long des voies. La hauteur du bâti est généralement peu importante (R à R+2).



Quartier des Fontaines à Lannion (UB1) / Lotissement Kerléon à Trélevren (UB2) / Hameau de Pen Lan à Trébeurden (UB2) - (Source : Openstreetmap)

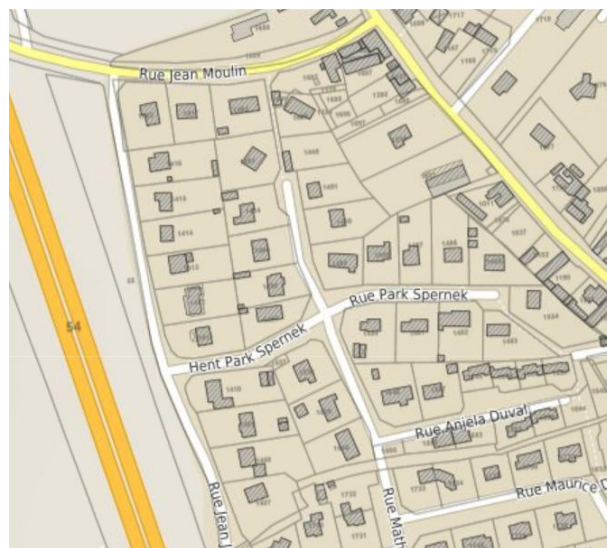
Les zones UC correspondent aux zones d'habitat individuel pavillonnaire. Elles comportent plusieurs secteurs :

- **Le secteur UC1** correspond aux quartiers d'habitat individuel mixte, formant une transition entre formes de tissus de centres anciens et quartiers pavillonnaires plus récents. L'implantation des constructions y est disparate, avec un bâti parfois situé à l'alignement des voies et mitoyen ou des formes urbaines pavillonnaires plus contemporaines en recul des voies et éloignées les unes des autres. Ces tissus peuvent également comprendre quelques maisons groupées voire de petits collectifs.
- **Le secteur UC2** correspond aux quartiers d'habitat individuel peu denses. Les constructions sont généralement implantées au milieu des parcelles, en recul des voies et des limites séparatives. Dans les communes non littorales, des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) ruraux, localisés en dehors des bourgs des communes sont classés en secteurs UC2 s'ils présentent un nombre et une densité significative de constructions (voir focus méthodologique de délimitation des zones UC2 et UC3 en tant que SDU).
- **Le secteur UC3** correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral. Leur délimitation s'appuie sur la définition édictée par le Schéma de Cohérence Territoriale.
- **Le secteur UC4** correspondant aux quartiers d'habitat individuel mixte de transition à caractère patrimonial (Lannion, Perros-Guirec et Penvénan)
- **Le secteur UC5** correspondant aux quartiers d'habitat individuel à caractère patrimonial (Lannion, Perros-Guirec et Penvénan).
- **Le secteur UC6** correspondant à des quartiers d'habitat individuel dominant à caractère de village (Pleumeur-Bodou).



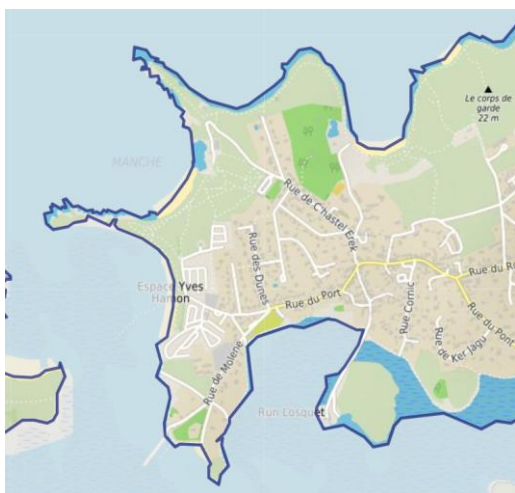
Tissu de transition entre le centre ancien de Pleumeur-Bodou et les quartiers pavillonnaires (UC1)

Source : Openstreetmap)



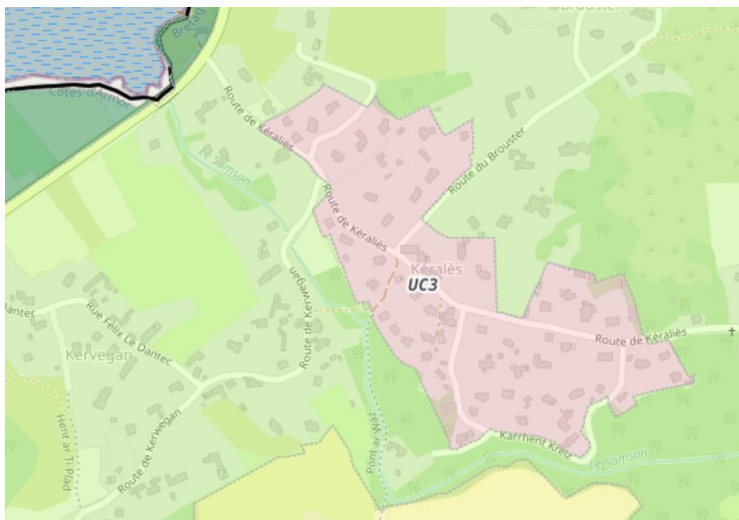
Tissu d'habitat individuel peu dense à Cavan (UC2)

Source : Openstreetmap)



Tissu d'habitat individuel à caractère de village à Pleumeur-Bodou (UC6) Source : Openstreetmap





Secteur déjà urbanisé au titre de la loi Littoral à Pleumeur-Bodou (UC3)

Focus méthodologique : délimitation des zones UC2 (communes non littorales) et UC3 (communes littorales) en tant que Secteurs Déjà Urbanisés

La définition des périmètres des SDU s'est fondée sur les prescriptions indiquées par le SCoT. Ainsi, le SCoT stipule :

« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies. Ces espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces proches du rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire. »

Pour les délimiter, les critères suivants ont ainsi été appliqués :

- Un nombre et une densité significative de constructions : regroupement à minima de 29 constructions principales à usage d'habitation, distantes de moins de 60 mètres les unes des autres (via un traitement SIG de dilatation de 30 m autour des constructions, puis érosion de 15 m, soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions).
- Le nombre d'annexes ne compte pas pour qualifier le niveau de densité mais l'emprise au sol des bâtiments est prise en considération (les abris de jardin ne servent pas dans la caractérisation de la densité mais de grandes annexes type garages, hangars, anciennes annexes agricoles y participent). De plus, les bâtiments d'activités, s'ils sont en minorité sont retenus dans l'ensemble urbanisé.
- Continuité et structuration des voies de circulation : continuum bâti structuré autour de plusieurs voies de circulation. Les constructions principales sont regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies confortant un tissu urbain existant à consolider. Aussi, les ensembles bâtis repartis le long d'une seule voie, caractéristiques d'une urbanisation linéaire diffuse, ne sont pas retenus.
- Ambiance urbaine du quartier : la présence de réseaux d'eau et d'électricité, d'équipements ou de lieux publics conforte la cohérence de cette tâche urbaine.

A noter que les SDU identifiés dans le cadre du SCoT ont déjà été délimités précisément au zonage au cours des modifications simplifiées des 14 PLU des communes littorales, approuvées au 1er semestre 2023.

Les SDU des communes littorales figurent en zone urbaine UC3 et comprennent un périmètre bâti défini en prescription graphique au sein duquel les constructions nouvelles de logements sont autorisées ; entre l'extérieur du périmètre bâti et la limite de la zone UC3, seules sont admises les extensions et annexes des habitations existantes.

Les SDU des communes non littorales La méthodologie proposée pour l'identification des périmètres des SDU ruraux est semblable à celle retenue pour l'identification des SDU dans les communes littorales, à savoir :

- Un nombre et une densité significative de constructions : regroupement à minima de 20 constructions principales à usage d'habitation, distantes de moins de 60 mètres les unes des autres.
Le nombre d'annexes ne compte pas pour qualifier le niveau de densité mais l'emprise au sol des bâtiments est prise en considération (les abris de jardin ne servent pas dans la caractérisation de la densité mais de grandes annexes type garages, hangars, anciens annexes agricoles y participent). De plus, les bâtiments d'activités, s'ils sont en minorité sont retenus dans l'ensemble urbanisé.
- Continuité et structuration des voies de circulation : continuum bâti structuré autour de plusieurs voies de circulation. Les constructions principales sont regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies confortant un tissu urbain existant à consolider. Aussi, les ensembles bâtis repartis le long d'une seule voie, caractéristiques d'une urbanisation linéaire diffuse, ne sont pas retenus.
- Ambiance urbaine du quartier : la présence de réseaux d'eau et d'électricité, d'équipements ou de lieux publics conforte la cohérence de cette tâche urbaine.

Les SDU "ruraux" sont zonés en zone urbaine UC2 au PLUi-H : les droits à construire liés à ce zonage permettent la création de nouveaux logements en densification ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes.

Les zones UN correspondent à des secteurs d'habitat peu denses isolés en campagne ne pouvant accueillir de nouvelles constructions. Ces espaces bâtis comportent un nombre important de constructions, hors continuité urbaine, mais ne peuvent toutefois pas répondre à la qualification de "SDU" compte tenu d'une densité et d'un nombre de construction insuffisants. Ils ne peuvent pas non plus être qualifiés d'espaces Naturels ou Agricoles car il s'agit de secteurs urbanisés, non cultivés ou ne présentant pas de caractère d'espace naturel.

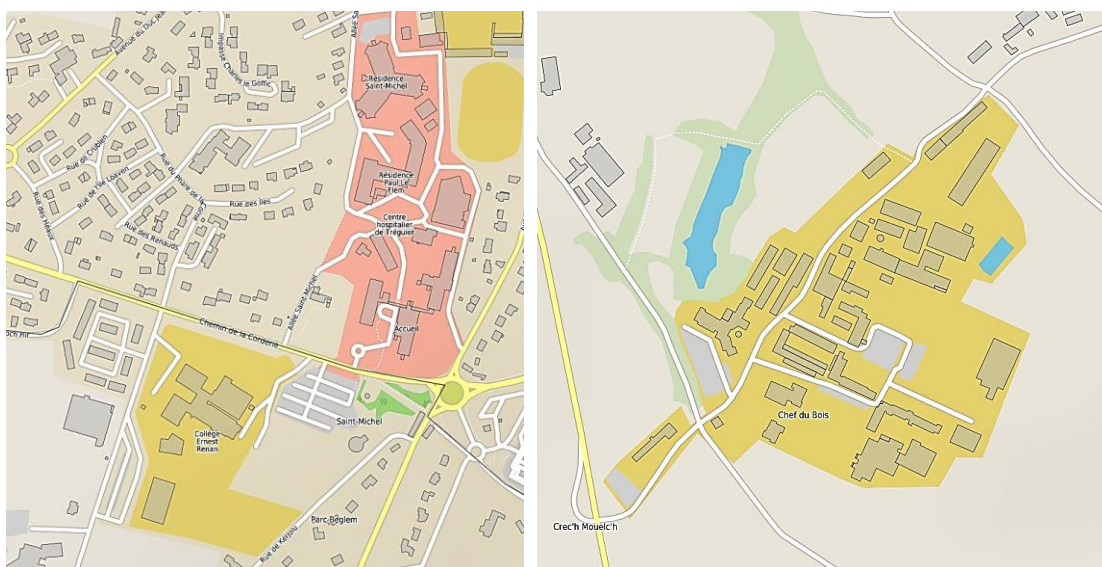
Aussi, il leur est appliqué un zonage dénommé UN permettant leur qualification en espace urbanisé sans toutefois permettre la construction de nouvelles constructions principales. Le règlement applicable au sein de ces zones est très proche des possibilités offertes au sein des zones A/AI ou N/NI : aucune construction principale nouvelle n'y est autorisée, mais les extensions des constructions ou les annexes y sont admises.

Focus méthodologique : délimitation des zones UN

Ces sous-secteurs UN répondent aux critères suivants :

- Un nombre et une densité significative de constructions : regroupement *a minima* de 20 (communes littorales) / 17 (communes non littorales) constructions principales à usage d'habitation, distantes de moins de 60 mètres les unes des autres. Participeront également au décompte du nombre de construction, les bâtiments d'activités présents ainsi que les annexes de grande taille, tels que les garages, hangars, ou anciens bâtiments agricoles...) et pourront donc être intégrés au sein de ce secteur UN.
- Une continuité et une structuration autour des voies de circulation : Les constructions principales sont regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies confortant un tissu urbain existant. Aussi, les ensembles bâtis repartis le long d'une seule voie, caractéristiques d'une urbanisation linéaire diffuse, ne sont pas retenus.
- Ambiance urbaine du quartier : la présence de réseaux d'eau et d'électricité, d'équipements ou de lieux publics conforte la cohérence de cette tâche urbaine.

Les zones UE correspondent à des secteurs d'équipements. Ces îlots ou tissus urbains sont protéiformes car ils recouvrent des fonctions très variées : équipements d'enseignement, sportifs, culturels, hospitaliers ; administratifs, culturels, etc. Ainsi, les constructions y sont implantées soit en limite des voies et/ou des limites séparatives, soit au contraire avec un recul important vis-à-vis de celles-ci. En termes de densités bâties, l'emprise au sol occupée tout comme la hauteur des bâtiments est très variable selon la fonction qu'exerce l'équipement. L'objectif du règlement associé à cette zone est d'accorder une certaine souplesse aux futures implantations, afin de répondre aux besoins d'évolution de ces équipements.



Equipements hospitaliers et scolaires à Tréguier(UE) / Lycée à La Roche Derrien (UE) – Source : Openstreetmap

Les zones UJ correspondent à des parcs urbains ou des espaces destinés à être végétalisés. Ils ont vocation à être protégés et leur constructibilité est très limitée. Leur caractère urbain et récréatif implique que

soient autorisés les petits équipements ou aménagements, sans toutefois dénaturer leur caractère paysager.



Parcs à Plestin-lès-Grèves et Lannion (UJ) – Source : © Direction Générale des Finances Publiques - Cadastre ; millésime 2024 / Openstreetmap

Les zones UP correspondent aux espaces portuaires situés en milieu urbain, où seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux activités maritimes sont autorisés ;

Les zones UT englobent les espaces en zone urbaine à vocation touristique comme les campings ;

Les zones UY correspondent aux zones d'activités économiques. Elles comportent cinq secteurs :

- **Le secteur UY** correspondant aux zones d'activités mixtes mais non commerciales ;
- **Le secteur UYc** correspondant aux zones d'activités à dominante commerciale. Ce secteur comprend lui-même 3 sous-secteurs destinés à retranscrire l'armature commerciale définie par le SCoT en matière d'implantations des espaces commerciaux périphériques :
 - **UYc1** : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 1
 - **UYc2** : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 2
 - **UYc3** : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 3
- **Le secteur UYm** correspondant aux zones d'activités en transition vers davantage de mixité fonctionnelle ;
- **Le secteur UYa** correspondant à l'espace aéroportuaire de Lannion.
- **Le secteur UYn** correspondant aux espaces d'activité anciens identifiés par le SCoT du Trégor et n'ayant plus vocation à accueillir de nouveaux bâtiments.

La définition de ces secteurs et la partition entre les différentes vocations autorisées selon les secteurs et sous-secteurs s'est fondée sur les ambitions du PADD du PLUi-H et les prescriptions du SCoT du Trégor.

Le SCoT identifie des espaces d'activité à développer n'ayant pas de qualification d'espaces commerciaux de périphérie, qui pour la plupart sont classés en zone UY au PLUi-H, zone dans laquelle le commerce est interdit conformément au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial intégré au Document d'objectifs et d'orientations (DOO).

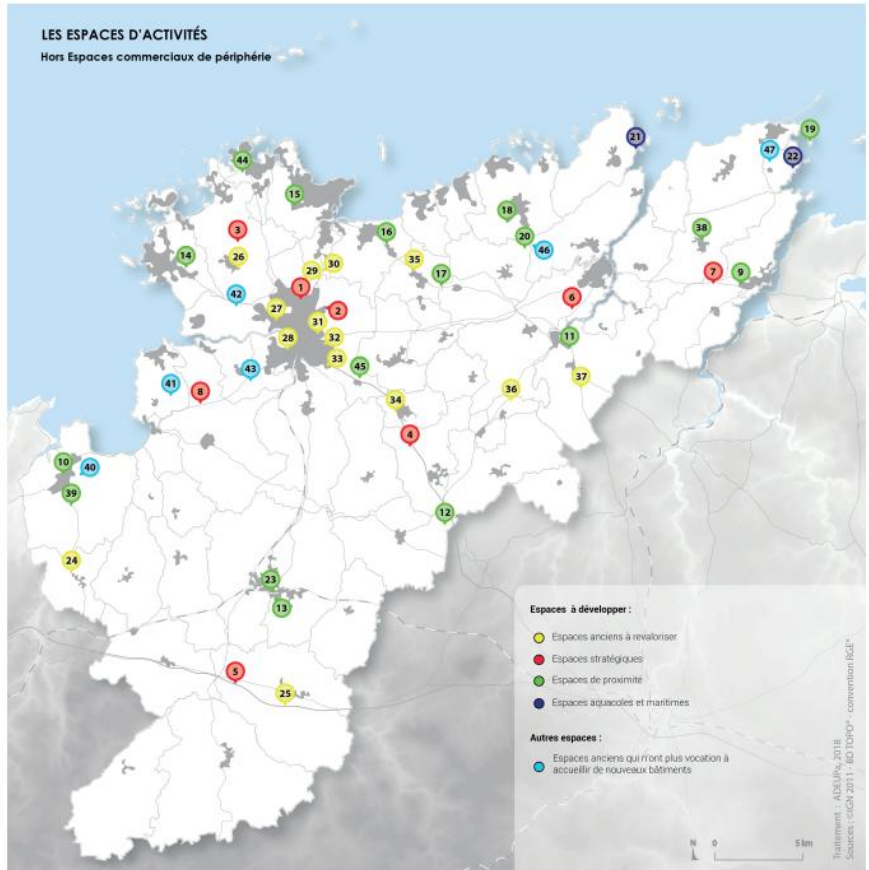
Au sein de ces espaces d'activités à développer, plusieurs catégories sont distinguées : les espaces anciens à revaloriser, les espaces stratégiques, les espaces de proximité, et les espaces aquacoles et maritimes (qui eux font l'objet d'un classement Ao au PLUi-H).

Le SCoT identifie également les espaces d'activité anciens n'ayant plus vocation à accueillir de nouveaux bâtiments. Ceux-ci font l'objet d'un zonage UYn, n'autorisant que les extensions des constructions existantes (Cf illustration ci-après).

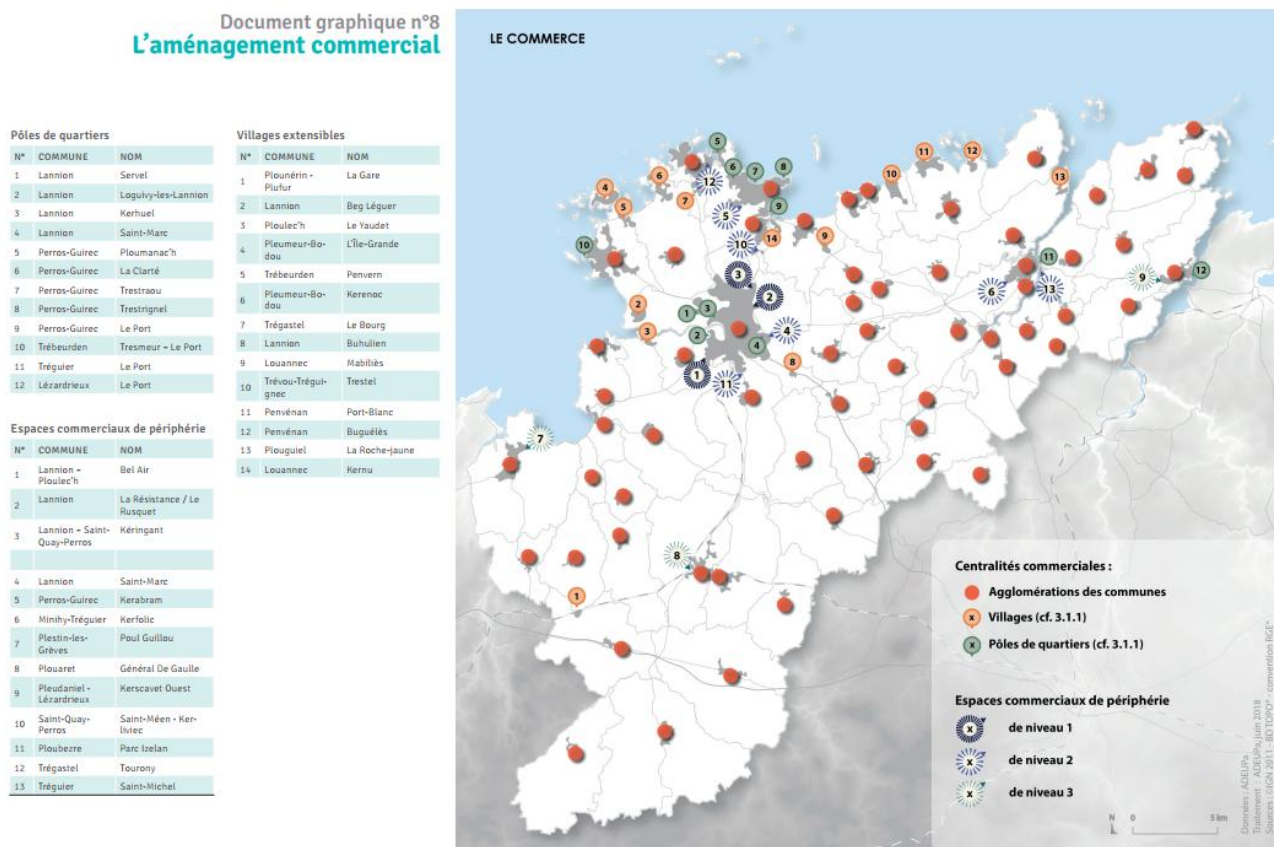
Document graphique n°9
Les espaces d'activités

Espaces d'activités

N°	COMMUNE	NOM	N°	COMMUNE	NOM
1	Lannion	Pégase	25	Plouñevéz-Moëdec	Porz an park
2	Lannion	Pégase V	26	Ploumeur-Bodou	Le Bourg
3	Ploumeur-Bodou	Phoenix	27	Lannion	Route du Roudour
4	Cavan	Kerblquet	28	Lannion	Nod Huel
5	Plouñevéz-moëdec, Laguyv-Plougras	Beg ar C'hra	29	Lannion	Crech Quillé
6	Minihy-Tréguier	Convenant Vraz	30	Saint-Quay-Perros	Croas hent nevez
7	Ploudaniel	Kerantour	31	Lannion	Troguéry
8	Ploumilliau	La Croix rouge	32	Lannion	Saint-Marc ancien
9	Lézardrieux	Kerscavet	33	Lannion	Kerampichon
10	Plastim-les-Grèves	Paul Guillou (hors ECP)	34	Caouennec-Lanvézéac	Kerléo
11	La Roche-Jaudy	Kervezot	35	Kermaria-Sulard	Le Crech
12	Pluzunet	Valorys	36	Mantallot	Zone artisanale
13	Le Vieux-Marché	Park an Itron	37	La Roche-Jaudy	Kersallou
14	Trébeurden	Garen an Itron	38	Ploumeur-Gastier	Presqu'île
15	Perros-Guirec	Kergadic	39	Plastim-les-Grèves	Le Châtel
16	Louannec	Mabilès	40	Plastim-les-Grèves	Taul Ven
17	Kermaria-Sulard	Briellec	41	Trédrez-Loquémeau	Penn An Neizh Pig
18	Penvenan	Pen ar Guer	42	Lannion	Kerandrvin
19	Ploubihan	L'Armor - Pen Lan	43	Ploulec'h	Convenant Bihanic
20	Camielz	Croas ar Braban	44	Trégastel	Le Dolmen
21	Plougrescant	Beg Villin	45	Lannion	Buhullen
22	Lanmodez	Min er Goas	46	Plouguiel	Croas ar Braban
23	Plouaret	La Gare	47	Lanmodez	Le Costy
24	Trémel	Landevrest			



En outre, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Trégor définit des espaces commerciaux périphériques en distinguant trois catégories auxquelles sont rattachés des seuils d'implantation différents (niveaux 1, 2 et 3) (Cf illustration ci-après). Ainsi, le règlement graphique du PLUi-H retranscrit ces dispositions à travers les trois sous-secteurs UYc1, UYc2 et UYc3.



Le DOO sur SCoT du Trégor précise donc les règles d'implantation du commerce et de l'artisanat de détail. Ce dernier peut s'implanter sous condition au sein :

- Des périmètres de diversité commerciale : Maximum 300 m² de surface de vente dans les villages et pôle de quartier, 3 500 m² dans les agglomérations et 7 500 m² à Lannion.
- Des espaces commerciaux de périphérie (Uyc ou Uym) : Minimum 300 m² de surface de vente.

Par conséquent, les commerces et l'artisanat de détail de moins de 300 m² de surface de vente doivent s'implanter uniquement dans les périmètres de diversité commerciale.

En revanche, il n'indique pas clairement les règles liées aux ensembles commerciaux, et notamment les galeries marchandes dont l'unité de calcul de la surface commerciale est la cellule individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial dans son entier. Le règlement écrit donc vient préciser cette orientation afin de conforter l'objectif de préservation du commerce de proximité dans les centralités.

Les critères d'appréciation de la règle reposent sur :

- La définition d'un **ensemble commercial** :
Au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce :
1. - Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :
1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun [...]

A noter que la notion d'**unité de site** fait référence à des constructions réunis sur un même site. Il doit être possible d'accéder d'un magasin à un autre à pied (maximum 200 mètres de distance entre deux bâtiments). L'ensemble de bâtiments peut constituer une galerie marchande.

- **La préservation du commerce de proximité dans les centralités :**

Les ensembles commerciaux, et notamment les galeries marchandes, peuvent se situer dans les centralités, les espaces commerciaux de périphérie ou dans certaines zones d'activités. On les identifie également en zone urbaine au sein de certains secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation où la vocation du site est amenée à évoluer vers davantage de mixité fonctionnelle.

Les commerces de détail de moins de 300m² de surface de vente ne peuvent s'installer qu'au sein des périmètres de diversité commerciale. A ce titre, les ensembles commerciaux et galeries commerciales situés au sein des périmètres de diversité commerciale ne sont pas concernés par cette règle. De plus, l'installation de nouveaux commerces est autorisée sous condition dans les zones Uyc ou Uym.

Pour permettre l'application de la règle, il convient donc d'identifier les ensembles commerciaux en zones Uyc1, Uyc2, Uyc3, Uym au sein desquels l'installation de commerce de moins de 300 m² sera interdite.

Les ensembles commerciaux sont identifiés ci-après :

La Résistance – Le Rusquet (Lannion)



Saint – Marc (Lannion)



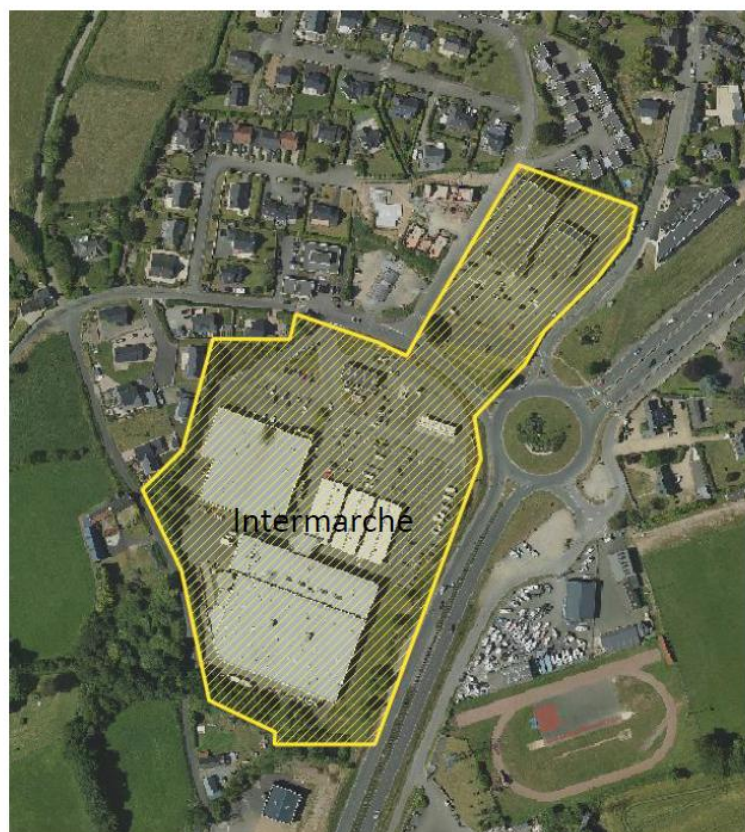
Bel Air (Lannion / Ploulec'h)



Keringant (Lannion / Saint-Quay-Perros)



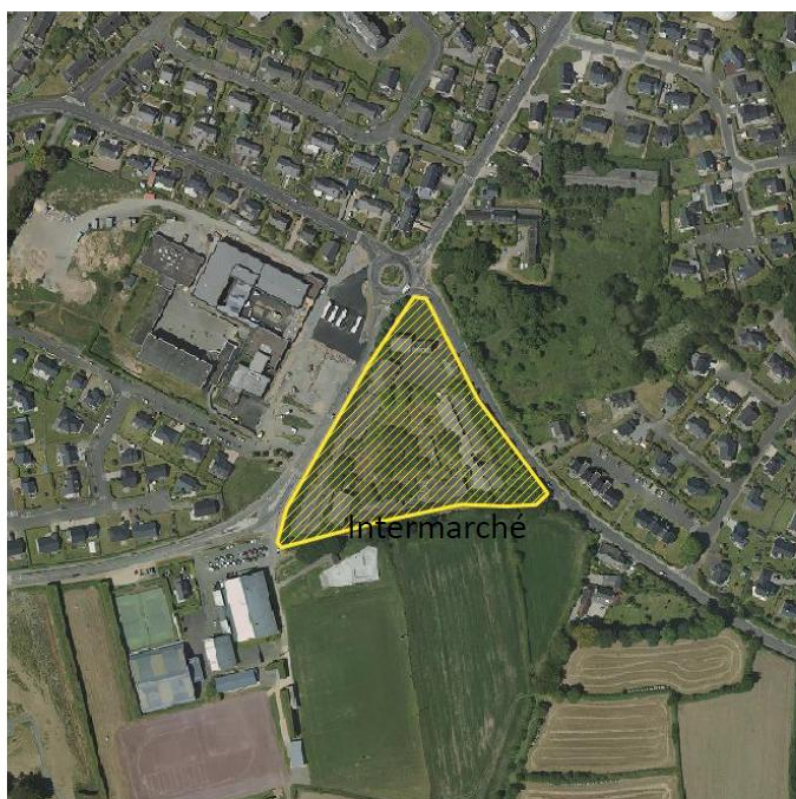
Saint-Méen – Kerliviec (Saint-Quay-Perros)



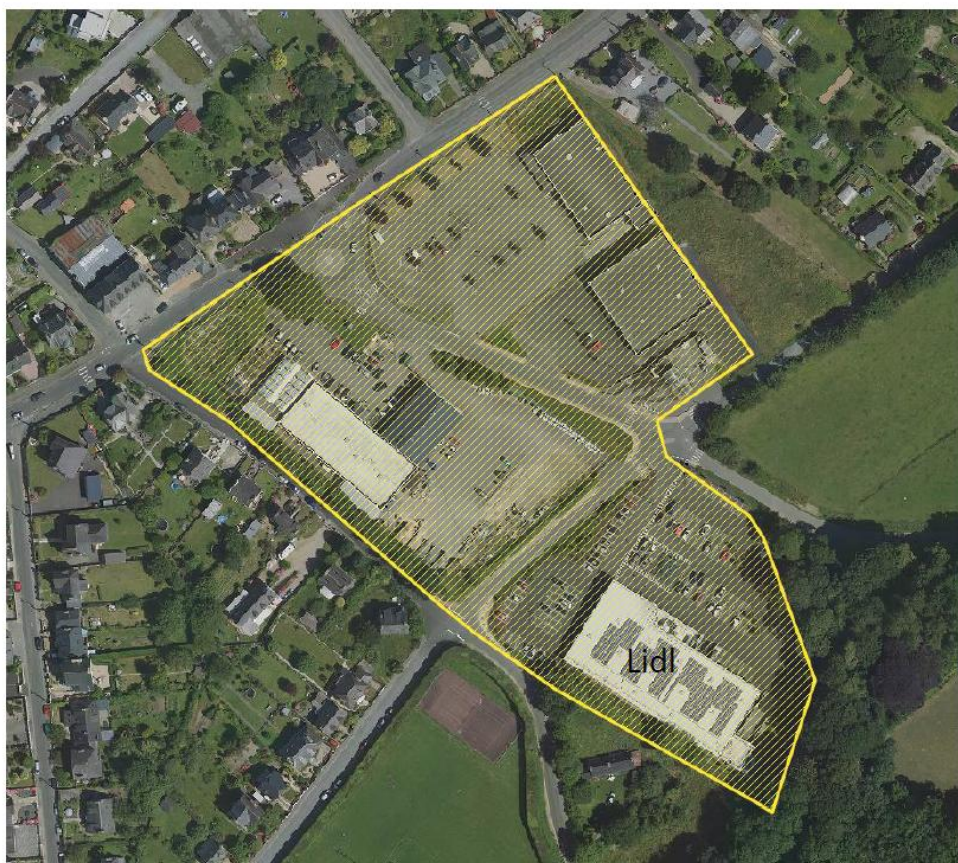
Kerfolic (Minihy-Tréguier)



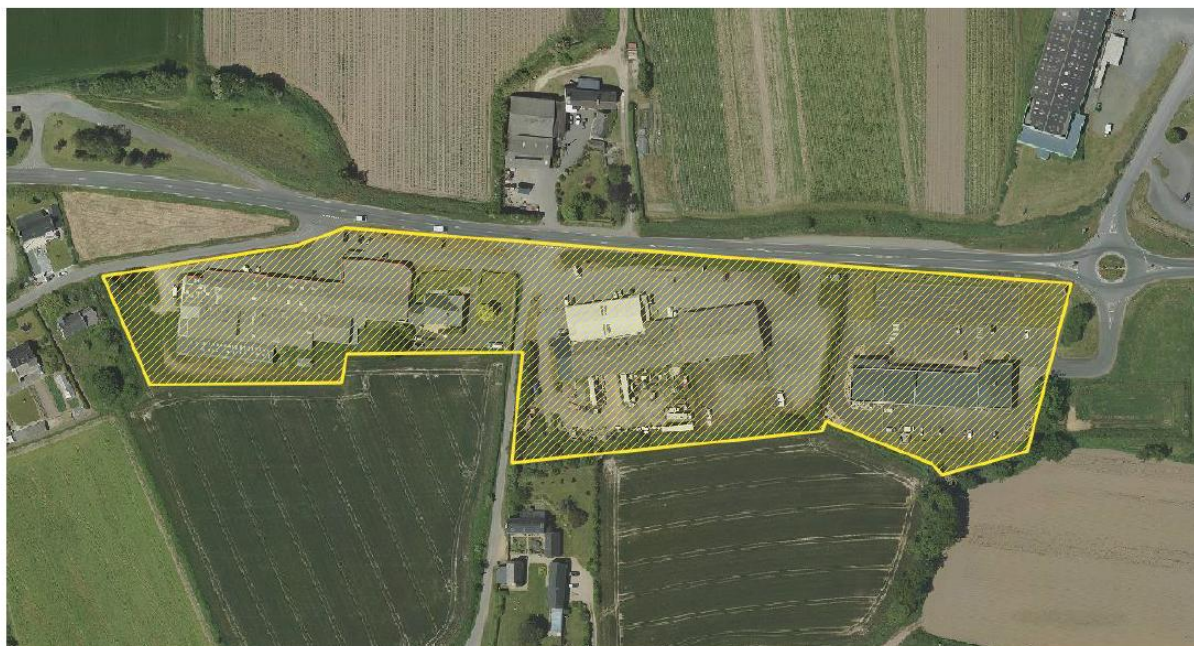
Kerabram (Perros-Guirec)



Poul Guillou (Plestin-les-Grèves)



Kerscavet Ouest (Pleudaniel / Lézardrieux)



Général de Gaulle (Plouaret)



Parc Izelan (Ploubezre)



Tourony (Trégastel)



Saint-Michel (Tréguier)



Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser concernent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU, si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Trois types de zones 1AU sont définies au PLUi-H :

Les zones 1AUh correspondent à des secteurs à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte. Elles comprennent trois secteurs distincts :

- **Le secteur 1AUh1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte ;
- **Le secteur 1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte ;
- **Le secteur 1AUh3** à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte

Les zones 1AUy correspondent à des zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Plusieurs secteurs sont définis :

- Le secteur 1AUy correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques
- Le secteur 1AUyc correspondant aux zones à urbaniser à dominante commerciale. Ce secteur comprend lui-même 3 sous-secteurs destinés à retranscrire l'armature commerciale définie par le SCoT en matière d'implantations des espaces commerciaux périphériques :
 - **1AUyc1** : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 1
 - **1AUyc2** : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 2
 - **1AUyc3** : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 3.

Les zones 1AUe correspondent à des zones à urbaniser à vocation d'équipements.

Les zones A Urbaniser sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'imposent par voie de compatibilité.

Focus méthodologique : délimitation des zones 1AU

La définition et la délimitation des zones à urbaniser s'est appuyée sur plusieurs étapes méthodologiques :

Une première étape a consisté à étudier les zones AU déjà préexistantes au sein des documents d'urbanisme en vigueur à l'aune des comptes fonciers alloués à chacune des communes au regard de la répartition des besoins résidentiels et/ou économiques et de l'armature territoriale fixée par le SCoT du Trégor, ainsi que des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers fixés à l'échelle du territoire de LTC dans son PADD.

Une analyse de la sensibilité environnementale des sites de projet (au titre de l'évaluation environnementale du PLUi-H) a permis d'orienter les choix en écartant ou en réduisant certaines zones (application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser), puis de venir appliquer des mesures compensatoires le cas échéant par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La délimitation des zones AU, tout comme l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation s'est également fondée sur des critères urbanistiques, paysagers, fonctionnels ou fonciers :

- Desserte par les réseaux et par les voies de communication ;
- Continuité des agglomérations et villages ;
- Moindre impact paysager ;
- Proximité des centralités et aménités (équipements, commerces, par exemple) ;
- Dureté foncière ou facilités d'aménagement de la zone.

Les zones agricoles

La zone A (agricole) couvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend plusieurs secteurs indicés selon leur localisation au sein d'une commune non littorale ou littorale (indice -I).

Focus méthodologique : délimitation des zones Agricoles

Les zones agricoles ont été délimitées selon plusieurs principes méthodologiques :

- Un principe d'exclusion des zones naturelles constituant une traduction à la parcelle de la trame verte et bleue
- Un principe d'exclusion des zones urbaines
- Une intégration des sièges d'exploitation agricoles inventoriés par le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor
- Des ajustements de la délimitation des zones A en se référant au Registre Parcellaire Graphique afin d'arbitrer sur le caractère agricole ou naturel de certains espaces lorsqu'ils pouvaient être qualifiés selon ces deux catégories.
- Des ajustements via un classement en secteur An inconstructible lorsqu'il s'agit de parcelles cultivées mais faisant partie de la trame verte et bleue.

Les zones agricoles localisées en dehors des communes littorales comprennent les secteurs suivants :

- **Secteur A** correspondant aux espaces agricoles ;
- **Secteur Ay** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques autres qu'agricoles ;
- **Secteur Aeq** correspondant aux centres équestres ;
- **Secteur An** correspondant à des espaces agricoles cultivés enclavés au sein d'espaces naturels, au sein desquels les constructions et aménagements sont interdits.

Les zones agricoles localisées dans les communes littorales comprennent les secteurs suivants :

- **Secteur Al** correspondant aux espaces agricoles littoraux. Il a la même vocation que la zone A toutefois, il admet des possibilités de construction différentes. En effet, au sein de ces zones, les possibilités de constructions de nouveaux bâtis sont limitées.
- **Secteur Ayl** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques autres qu'agricoles, en zone littorale; dont un **sous-secteur secteur Ayll**, secteur agricole accueillant des activités économiques spécifiques à Lannion.
- **Secteur Ao** correspondant aux espaces aquacoles ou conchylicoles. Ils sont identifiés au SCoT du Trégor en tant qu'espaces aquacoles et maritimes à développer, et visent spécifiquement les zones de Beg Vilin à Plougrescant et de Min er Goas à Lanmodez. D'autres secteurs Ao sont également identifiés à Pleumeur-Bodou et Trédarzec et disposent d'une taille plus limitée.
- **Secteur Aeql** correspondant aux centres équestres en zone littorale.
- **Secteur An** correspondant à des espaces agricoles cultivés enclavés au sein d'espaces naturels, au sein desquels les constructions et aménagements sont interdits.

Plusieurs de ces secteurs constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Les secteurs Ay et Ayl accueillant des activités économiques autres qu'agricoles au sein de la zone A, et nécessitant des possibilités d'évolution (extensions ou nouvelles constructions) afin de permettre leur maintien et leur développement au sein du territoire.
- Les secteurs Aeql et Aeql correspondant à des centres équestres non assimilés à des exploitations agricoles et pour lesquels les besoins d'évolution des bâtiments ou aménagements doivent être accompagnés afin de favoriser le maintien de ces structures.

Ces STECAL font l'objet d'un atlas indiquant leur localisation et justifiant leur délimitation.

Les zones naturelles

Les zones naturelles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; ou de l'existence d'une exploitation forestière ; ou en raison de leur caractère d'espaces naturels ; ou par nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; ou encore par nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Focus méthodologique : délimitation des zones Naturelles

Les zones naturelles ont été délimitées en intégrant les sites et périmètres présentant des enjeux de protection environnementale :

- **Les principaux réservoirs de biodiversité :**
 - Sites Natura 2000
 - Espaces Naturels Sensibles
 - Terrains appartenant au Conservatoire du Littoral
 - Boisements soumis à des documents de gestion
 - Cours d'eau du Schéma de Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- **Les éléments paysagers et patrimoniaux :**
 - Espaces naturels des sites classés et inscrits
 - Espaces naturels des Sites Patrimoniaux Remarquables
 - Sites archéologiques avérés
- **Les secteurs à risque :** les zones rouges des Plans de Prévention des Risques
- **Les ressources :** les périmètres immédiats de captage d'eau

Un **principe d'exclusion des sites d'exploitation agricole** a été instauré, via le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor

D'**autres périmètres** présentant des enjeux environnementaux ont servi à l'identification et à la délimitation des zones N ou ont servi d'aide à la décision en cas d'arbitrage :

- Zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et II
- Zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles
- Sites inscrits ou classés (hors espaces naturels)
- Zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)
- Périmètres immédiats et rapprochés de captage d'eau
- Inventaires des zones humides
- Réservoirs complémentaires de biodiversité ou corridors écologiques (classés en A ou en N avec des prescriptions graphiques)
- Aléas forts de retrait – gonflements des argiles.

Enfin, les zones Naturelles ont été délimitées en fonction des **enjeux de traduction de la Loi littoral** (espaces remarquables, espace proche du rivage, coupures d'urbanisation...).

Plusieurs secteurs de la zone N ont ainsi été définis et sont regroupés selon leur appartenance à des communes littorales ou non :

Les zones naturelles localisées en dehors des communes littorales comprennent les secteurs suivants :

- **Secteur N** correspondant aux espaces naturels ; (délimitation : voir focus méthodologique page précédente) ;
- **Secteur NCa** correspondant aux espaces de carrières ;
- **Secteur Nenr** correspondant aux secteurs de développement des énergies renouvelables ;
- **Secteur Nt** englobant les espaces en zone naturelle à vocation touristique de camping ou d'hébergement touristique ou à vocation d'espaces de loisirs ;
- **Secteur Ne** correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle ;
- **Secteur Ny** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle ;
- **Secteur Ngv** correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage.

Les zones naturelles localisées dans les communes littorales comprennent les secteurs suivants :

- **Secteur NI** correspondant aux espaces naturels littoraux. Il désigne la zone naturelle des communes littorales, au sein de laquelle les dispositions de la zone N classique sont applicables, toutefois, la construction d'annexes détachées des habitations n'est pas admise. Ce zonage est appliqué uniquement sur les communes littorales et en dehors des zones déjà identifiées en Nr (espaces remarquables).
- **Secteur Nr** correspondant aux espaces remarquables du littoral, qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. La zone Nr est dessinée au regard des espaces remarquables identifiés au SCoT.
- **Secteur NCa** correspondant aux espaces de carrières dont un sous-secteur Nca1, correspondant à la carrière de Perros-Guirec ;
- **Secteur Nenr** correspondant aux secteurs de développement des énergies renouvelables ;
- **Secteur Nm** correspondant au zonage en mer, englobant les espaces maritimes sur une distance de 12 milles marins des côtes, en dehors des zones portuaires ;
- **Secteur Np** correspondant aux espaces naturels portuaires portuaires (présence d'une cale de mise à l'eau et/ ou mouillages) ;
- **Secteur Ntl** englobant les espaces en zone naturelle littorale à vocation touristique de camping ou d'hébergement touristique ou à vocation d'espaces de loisirs ;
- **Secteur Nel** correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle littorale ;
- **Secteur Nyl** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle littorale ;
- **Secteur Ngvl** correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage en zone naturelle littorale.

Plusieurs de ces secteurs constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Secteurs Nt et Ntl englobant les espaces en zone naturelle à vocation touristique et d'espaces de loisirs ;
- Secteurs Ne et Nel correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle ;
- Secteurs Ny et Nyl correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle ;
- Secteurs Ngv et Ngvl correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage ;

Ces STECAL font l'objet d'un atlas indiquant leur localisation et justifiant leur délimitation.

Les sous-secteurs spécifiques en zone agricole et naturelle

Les raisons ayant conduit à la création de ces zones sont justifiées ci-après au regard des articles du règlement et des enjeux qui concernent le territoire :

Certaines constructions et installations liées à la pêche et à la culture marine au sein des zones **Nm et Np** : ces activités étant affiliées à la destination agricole (voir définition inscrite dans l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime) ou nécessitant des constructions à usage industriel ou d'entrepôt ; Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de « *Conforter les infrastructures et équipements existants nécessaires aux activités maritimes conchyliculture pêche et transformation des produits de la mer, activités nautiques et plaisance etc.* » ;

- Certaines constructions et installations liées à la culture aquacole ou marine au sein des zones **Ao** : ces activités nécessitant des constructions à usage industriel ou d'entrepôt ; Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de « *Conforter et développer les activités maritimes en adéquation avec l'acceptabilité du milieu (pêche, conchyliculture, ...)* » ;
- L'ensemble des destinations liées aux équipements au sein des zones **Ne et Nel**, spécifiquement dédiés à cette fonction, et dans la limite où les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes
- Des équipements recevant du public au sein des secteurs **Ngv et Ngvl** afin de permettre l'aménagement des terrains d'accueil des gens du voyage. Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de « *Doter le territoire de capacités d'accueil adaptées aux besoins des gens du voyage* » ;
- Des constructions et installations à destination industrielle en secteur **Nca**, les activités extractives consistant en une exploitation des ressources naturelles étant affiliées à cette sous-destination Industrie (voir le guide « *évolution de la réglementation applicable aux destinations des constructions dans les PLUi* », réalisé par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en juillet 2024). Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de « *Maintenir une filière de production de roches meubles à destination des besoins locaux, particulièrement en matériaux de construction selon le Schéma régional des carrières de Bretagne* » ;
- Des destinations spécifiques aux activités touristiques et de loisirs dans les zones **Nt et Ntl**, cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones naturelles fixée par le Code de l'Urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Organiser les structures de tourisme, de culture et de loisirs* » et « *Accompagner l'attractivité touristique en termes d'activité* » ;
- Des constructions à destination de certaines activités économiques pour les secteurs **Ay et Ayl, Ny et Nyl**. Cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones agricoles et naturelles fixée par le Code de l'Urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Agir pour la mise à disposition des entreprises et des entrepreneurs de solutions d'implantation foncières et immobilières adaptées et les accompagner dans leur parcours résidentiel et permettre les extensions limitées de certaines entreprises isolées.* » ;
- Des constructions à destination des activités équestres pour les secteurs **Aeq et Aeql**. Cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones agricoles fixée par le Code de l'Urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Agir pour la mise à disposition des entreprises et des entrepreneurs de solutions d'implantation foncières et immobilières adaptées et les accompagner dans leur parcours résidentiel et permettre les extensions limitées de certaines entreprises isolées.* ».

Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

Les zones Agricole et Naturelle possèdent plusieurs sous-secteurs liés à des activités ayant lieu au sein de ces zones mais sans lien avec une activité agricole ou avec la destination d'habitation. Afin de pouvoir assurer la pérennité de ces activités isolées et dispersées au sein de l'espace rural ou de répondre aux besoins d'évolution de ces équipements, des Secteurs de taille et de capacité d'accueil (STECAL) sont institués :

- **Les secteurs Ay et Ayl** et Ayl1 accueillant des activités économiques autres qu'agricoles au sein de la zone A, et nécessitant des possibilités d'évolution (extensions ou nouvelles constructions) afin de permettre leur maintien et leur développement au sein du territoire.
- **Les secteurs Aeq et Aeql** correspondant à des centres équestres non assimilés à des exploitations agricoles et pour lesquels les besoins d'évolution des bâtiments ou aménagements doivent être accompagnés afin de favoriser le maintien de ces structures.
- **Aeq-a** : sous-secteurs où sont autorisées les constructions liées aux activités équestres
- **Aeq-b** : sous-secteurs où ne sont autorisés que les aménagements et installations liés aux activités équestres
- **Aeql-a** : sous-secteurs où sont autorisées les extensions des constructions existantes liées aux activités équestres en commune littorale
- **Aeql-b** : sous-secteurs où ne sont autorisés que les aménagements et installations liés aux activités équestres en commune littorale
- **Secteur Nt** englobant les espaces en zone naturelle à vocation touristique comme les campings ;
- Nt-a : sous-secteurs où sont autorisées les constructions liées aux activités touristiques
- Nt-b : sous-secteurs où ne sont autorisés que les aménagements et installations liés aux activités touristiques
- **Secteur Ntl** englobant les espaces en zone naturelle littorale à vocation touristique comme les campings ;
- Ntl-a : sous-secteurs où sont autorisées les extensions des constructions existantes liées aux activités touristiques
- Ntl-b : sous-secteurs où ne sont autorisés que les aménagements et installations liés aux activités touristiques
- **Secteur Ne** correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle ;
- **Secteur Nel** correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle littorale ;
- **Secteur Ny** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle ;
- **Secteur Nyl** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle littorale ;
- **Secteur Ngv** correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage ;
- **Secteur Ngvl** correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage en zone naturelle littorale.

Ces STECAL font l'objet d'un atlas indiquant leur localisation et justifiant leur délimitation.

Il est à préciser que les secteurs conchylicoles (Ao) et les espaces d'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables (NenR) ne peuvent être considérés comme des STECAL : les activités conchylicoles relevant des activités agricoles, et les (NenR) ne créant pas d'artificialisation des sols.

Les raisons ayant conduit à la création de ces zones sont justifiées ci-après au regard des articles du règlement et des enjeux qui concernent le territoire :

- L'ensemble des destinations liées aux équipements au sein des zones **Ne**, spécifiquement dédiés à cette fonction, et dans la limite où les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes ;
- Des équipements recevant du public au sein des secteurs **Ngv et Ngvl** afin de permettre l'aménagement des terrains d'accueil des gens du voyage. Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de « *Doter le territoire de capacités d'accueil adaptées aux besoins des gens du voyage* » ;

- Des constructions et installations à destination industrielle en secteur **Nca**, les activités extractives consistant en une exploitation des ressources naturelles étant affiliées à cette sous-destination Industrie (voir le guide « *évolution de la réglementation applicable aux destinations des constructions dans les PLUi* », réalisé par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en juillet 2024). Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de « *Maintenir une filière de production de roches meubles à destination des besoins locaux, particulièrement en matériaux de construction selon le Schéma régional des carrières de Bretagne* » ;
- Des destinations spécifiques aux activités touristiques dans les zones **Nt et Ntl**, cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones naturelles fixée par le Code de l'Urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Organiser les structures de tourisme, de culture et de loisirs* » et « *Accompagner l'attractivité touristique en termes d'activité* » ;
- Des constructions à destination de certaines activités pour les secteurs **Ay, Ayl, AylI, Ny et Nyl**. Cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones naturelles fixée par le Code de l'Urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Agir pour la mise à disposition des entreprises et des entrepreneurs de solutions d'implantation foncières et immobilières adaptées et les accompagner dans leur parcours résidentiel et permettre les extensions limitées de certaines entreprises isolées.* »
- Des constructions à destination des activités équestres pour les secteurs **Aeq et AeqI**. Cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones agricoles fixée par le Code de l'Urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Agir pour la mise à disposition des entreprises et des entrepreneurs de solutions d'implantation foncières et immobilières adaptées et les accompagner dans leur parcours résidentiel et permettre les extensions limitées de certaines entreprises isolées.* ».

Nombre de Stecal

A l'échelle de Lannion-Trégor Communauté, ces 388 secteurs *non compris les secteurs zonés Ao et NenR*) relèvent bien du caractère exceptionnel en nombre.

En effet, cela représente moins de 7 sites en moyenne par commune, Il convient également de noter que les équipements publics zonés Ne/Nel (*cf ci-après*) au nombre de 119 sont intégrés à ce total mais ne sont pas à considérer comme STECAL en tant que tels.

On dénombre 159 sites d'activités économiques (entreprises isolées) en commune littorale ou non, soit une moyenne de moins de 3 sites par commune.

De plus, une part très importante de ces STECAL ne sont pas consommateurs d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

Catégories – Secteurs	Nombre
Centre équestre (Aeq)	6
Centre équestre en commune littorale (AeqI)	16
Bâtiment d'activité en zone A (Ay)	73
Bâtiment d'activité en zone AI (commune littorale) (Ayl et AylI)	33
Équipement public (Ne)	48
Équipement public en commune littorale (Nel)	72
Zone naturelle dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage (NgV)	3

Rapport de présentation : justification des choix retenus

Catégories – Secteurs	Nombre
Zone naturelle dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage (commune littoral) (NgVI)	1
Zone naturelle de tourisme (Nt)	26
Zone naturelle de tourisme en commune littorale (Ntl)	52
Bâtiment d'activité en zone N (Ny)	22
Bâtiment d'activité en zone NI (commune littorale) (Nyl)	32
Zone naturelle liée à l'exploitation de carrière (NCa, NCa1)	6
Total	389*

** dont un site comprenant un zonage Nt et Ne.*

Tableau de répartition des STECAL par commune.

NB : des STECAL peuvent être localisés sur plusieurs communes.

Commune	Nombre de STECAL
Camlez	5
Camlez,Plouguiel	1
Caouënnec-Lanvézéac	5
Cavan	7
Coatascorn	4
Coatréven	9
Kerbors	6
Kermaria-Sulard	5
La Roche-Jaudy	17
Langoat	5
Langoat,Mantallot	1
Lanmérin	2
Lanmodez	2
Lannion	20
Lannion,Ploubezre,	1
Lanvellec	3
Le Vieux-Marché	6
Lézardrieux	6
Loguivy-Plougras	7
Louannec	6
Mantallot	3
Minihy-Tréguier	6
Penvéan	6
Perros-Guirec	12
Plestin-les-Grèves	18
Pleubian	10
Pleudaniel	8
Pleumeur-Bodou	27
Pleumeur-Gautier	3
Plouaret	9
Ploubezre	13
Plougras	3
Plougrescant	7
Plouguiel	7
Ploulec'h	5
Ploumilliau	10
Plounérin	2
Plounévez-Moëdec	11
Plouzélambre	1
Plufur	3
Pluzunet	7
Prat	9
Quemperven	1
Rospez	8
Saint-Michel-en-Grève	4
Saint-Quay-Perros	5
Tonquédec	6
Trébeurden	11
Trédarzec	7
Trédrez-Locquémeau	8
Tréduder	4
Trégastel	8
Trégrom	7

Rapport de présentation : justification des choix retenus

Commune	Nombre de STECAL
Tréguier	1
Trélévern	7
Trémel	6
Trévou-Tréguignec	3
Trézény	1
Troguéry	3

Le bilan des surfaces par zone

Zone / secteur	Superficie en hectares
UA1	270,31
UA2	124,86
UA3	41,73
UA4	50,56
UA5	2,33
UAT	17,70
UB1	59,55
UB2	125,15
UC1	1573,72
UC2	1312,62
UC3	250,75
UC4	626,42
UC5	655,36
UC6	128,63
UE	211,61
UJ	11,33
UN	253,15
UP	46,06
UT	21,55
UY	346,35
UYa	101,03
UYc	0,26
UYc1	33,30
UYc2	52,36
UYc3	7,87
UYm	187,84
UYN	15,00
TOTAL U	6527,40

1AUe	13,59
1AUh1	171,30
1AUh2	26,89
1AUh3	7,56
1AUy	62,84
1AUyc1	7,38
1AUyc3	0,51
TOTAL 1AU	290,07

A	36776,02
Aeq	0,98
Aeq-a	2,19
Aeq-b	3,24
Aeql	0,65
Aeql-a	5,96
Aeql-b	16,28
Al	19045,28
AN	62,74
Ao	8,94
Ay	38,99
Ayl	14,18
Ayl1	0,48
TOTAL A	55975,92
N	14820,75
Nca	76,98
Nca1	49,10
Ne	45,69
Nel	71,07
NenR	67,58
Ngv	2,16
Ngvl	5,57
Nl	8296,02
Nm	138190,44
Np	60,27
Nr	6111,99
Nt	16,90
Nt-a	5,83
Nt-b	10,03
Ntl	11,81
Ntl-a	16,87
Ntl-b	222,10
Ny	14,14
Nyl	15,73
TOTAL N	168111,03

Justification des inscriptions graphiques

Les inscriptions graphiques qui peuvent être surfaciques, ponctuelles ou linéaires, se superposent aux zones définies dans le règlement graphique du PLUi-H. Ces inscriptions graphiques sont associées à un règlement particulier afin d'en garantir une gestion pérenne tout au long de la durée de vie du PLUi-H.



**EBC
EPP**
Inventaire du bocage
Arbres remarquables
Cônes de vue



PATRIMOINE

Patrimoine bâti
Changement de destination



Recul du trait de côte
Bande des 100 m
Espaces proches du rivage



Linéaires commerciaux
Linéaires commerciaux – renforcé
Périmètres de diversité commerciale



Cours d'eau
Zones humides
Axes de ruissellement
Emplacements de traitement des eaux



**PROJETS /
URBANISME**

Périmètres d'OAP
Emplacements réservés
PAPAG
Marges de recul

Les emplacements réservés

Afin d'assurer la mise en œuvre des ambitions politiques portées par le PADD, le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté intègre 483 emplacements réservés recouvrant une superficie totale de 71,5 hectares (hors emplacements réservés pour mixité sociale). Ces emplacements réservés répondent aux besoins fonciers de projets variés, relevant principalement de trois grandes catégories :

- **Aménagement de la voirie ou du stationnement** : Une grande partie de ces emplacements réservés concerne des projets d'aménagement de cheminements piétons, doux ou cyclistes. Ces projets répondent à plusieurs ambitions du PADD : *« Développer le réseau d'aménagements cyclables et piétons et renforcer les capacités de stationnement vélos, tout en limitant le stationnement automobile dans certains centres urbains en cohérence avec l'armature territoriale », « Développer des aires multimodales (places de covoiturage, desserte transports en commun, stationnement vélo et services de mobilités...) adaptées au sein des pôles et des communes en lien avec les besoins en déplacements »*. Par ailleurs, certains emplacements réservés permettent le réaménagement de voies sous calibrées par rapport au trafic routier ou la sécurisation de certains tronçons ou carrefours. La création de voies nouvelles, de carrefours, ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement sont également envisagés.
- **Conforter les équipements du territoire et aménagement des espaces publics** : Plusieurs emplacements réservés sont consacrés à la réalisation d'équipements ou d'espaces publics. Ces projets s'inscrivent au cœur des ambitions portées par le PADD : *« Conforter les équipements et services existants de l'ensemble des communes ainsi que le réseau des Espaces France Services », « Renforcer l'offre en équipements » « Organiser les conditions d'accueil sur les zones à forte pression touristique par des équipements adaptés », « Faciliter l'implantation d'équipements et encourager les mobilités favorables à la santé : maisons de santé, équipements sportifs et de loisirs, mobilités actives (marche et vélo) »*.
- **Aménagement relatif aux infrastructures sanitaires, de sécurité et d'énergie** : Ces emplacements réservés concernent des projets de création et d'extension de STEP ou de canalisations, de

gestion des risques d'inondation, ou encore un projet d'énergies renouvelables. Ils doivent permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et futures du territoire.

Ces projets répondent à plusieurs ambitions du PADD : « *Poursuivre la mise en conformité des systèmes d'épuration et conditionner l'urbanisation à l'amélioration du système épuratoire* », « *Adapter les installations d'assainissement à la sensibilité des sols et des milieux* », « *Développer les projets en énergies renouvelables* ».

Les marges de recul

Des marges de recul sont mises en place le long des routes départementales et des routes classées à grande circulation, afin de répondre aux exigences de sécurité et d'éloignement des constructions vis-à-vis des nuisances.

Un dossier de dérogation à la loi Barnier est annexé au PLUi-H pour un site de projet sur la commune de Cavan (OAP « Canada »), et vise à réduire la marge de recul fixée initialement à 100 m le long de la RD 767, en justifiant de la prise en compte de la qualité urbaine, paysagère, architecturale ainsi que de la sécurité et des nuisances.

Le périmètre en attente de projet global d'aménagement

Un secteur est concerné par une servitude d'attente de projet sur la commune de Lannion, au sein de la zone d'activités commerciales. Il s'agit d'une disposition prévue à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme qui permet d'instituer : « *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».

La justification ici repose sur la nécessité de recycler le foncier pour un projet de renouvellement urbain au sein de la zone d'activités de Lannion et d'optimisation du foncier. La future programmation n'étant pas encore connue, des études sont à réaliser et demandent du temps dont la servitude d'attente de projet permet de disposer.

Les périmètres bâtis des Secteurs Déjà Urbanisés (UC3)

Au sein de chaque secteur UC3, deux périmètres apparaissent sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « périmètre bâti existant » qui a pour principale fonction de délimiter le périmètre au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées ;
- Le périmètre correspondant à l'espace entre l'extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la zone UC3 où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

Ces périmètres visent à répondre à l'exigence de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « *Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.* ».

Les changements de destination

Comme le stipule l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* ».

Dans les zones A et N, les changements de destination des bâtiments agricoles sont autorisés pour les bâtiments identifiés au règlement graphique. La volonté de préservation de ces bâtiments est mue par le caractère identitaire des constructions en raison de leur qualité de réalisation, les matériaux utilisés, leur typicité...

Il s'agit ainsi de répondre à l'orientation du PADD : "*Permettre le changement de destination des bâtiments ciblés en secteurs agricoles, naturels et forestiers.*".

Focus méthodologique : identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zones Agricoles et Naturelles

L'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A/Al et N/Nl réalisé par LTC dans le cadre d'élaboration de son PLUi-H répond à deux objectifs :

- Favoriser la sobriété foncière en permettant le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial vers de l'habitation, ou de manoirs et de châteaux vers une autre destination type hôtel ou hébergements touristiques.
- Préserver le patrimoine rural et ses particularités architecturales, tout en permettant son évolution.

La mission d'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination s'est déroulée selon trois étapes :

1. Mise en place de la méthodologie et des critères d'identification ;
2. Analyse des PLU existants et repérages terrain
3. Consultation des communes

Plusieurs critères ont permis la sélection du bâti pouvant bénéficier de cette disposition :

- La destination actuelle du bâtiment ne doit pas être une habitation.
- Le bâtiment présente un intérêt patrimonial et une qualité architecturale. Le niveau d'ancienneté (avant 1950) et la préservation des caractéristiques constructives représentatives du patrimoine ancien local (maintien et respect des matériaux traditionnels, de la composition de façade, des gabarits, des éléments de décor, etc.) permettent de déterminer l'intérêt patrimonial et la qualité architecturale d'une construction.
- Le bâtiment n'est pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération, ne doit pas être un « hangar » ou un bâtiment d'élevage avec des murs porteurs en parpaings, tôle, fibro-ciment.
- Le bâtiment ne doit pas être en état de ruines. De manière générale, on considère un bâtiment comme n'étant pas une ruine s'il conserve l'essentiel de ses murs porteurs (au moins 3 sur 4) et que leur hauteur n'est pas inférieure à 2.50 mètres.
- Le bâtiment n'est pas situé dans un secteur à risque naturel (inondations...), ni dans une zone humide.
- L'emprise au sol avant changement de destination de la construction est supérieure ou égale à 20 m²

A noter qu'un bâtiment doit regrouper l'ensemble de ces critères pour être retenu.

20 communes disposaient d'un PLU récent qui comprenait déjà un repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Un temps de vérification de ces inventaires selon les critères retenus a permis de retenir ces bâtiments pré-identifiés par ces documents d'urbanisme. Pour les 37 communes qui ne disposaient d'aucun d'inventaire ou disposaient d'un inventaire lacunaire, un travail de terrain a été réalisé. A noter que les habitants ont pu également participer à ce recensement en envoyant une contribution par courriel ou courrier à LTC dans le cadre de la concertation liée à la procédure d'élaboration du PLUi-H.

Au total, 5 557 bâtiments ont été recensés et font l'objet d'une inscription graphique avec un règlement associé au sein du PLUi-H. Leur liste est intégrée en tant qu'annexe au règlement du PLUi-H.

Le règlement associé autorise ainsi le changement de destination de ces bâtiments vers la destination logement. Cette disposition vise à favoriser la production de logements à travers la réhabilitation du patrimoine bâti.

Les linéaires commerciaux et périmètres de diversité commerciale (simples et renforcés)

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Il définit le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Pour répondre aux objectifs du SCoT du Trégor en matière de diversité commerciale, le PLUi-H met en place plusieurs outils réglementaires permettant de limiter l'évasion commerciale en périphérie et de maintenir le commerce de détail et de proximité dans les centralités (périmètres de diversité commerciale), mais également de protéger le commerce de détail et de proximité en interdisant le changement de destination (linéaires commerciaux).

Il s'agit ainsi de répondre aux objectifs du PADD suivants : « *Implanter les commerces et les services ainsi qu'une offre de déplacements, au sein des centralités* », de « *Maintenir et développer les services et commerces de proximité* », et d'« *Encadrer l'implantation du commerce de proximité en ne permettant l'implantation des petits commerces que dans les cœurs de villes / cœurs de bourgs et au sein de périmètres limités dans les pôles de quartiers* ».

Les linéaires de protection du commerce consistent à interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux. Deux types de linéaires sont proposés :

- **Les linéaires simples** au sein desquels le changement de destination vers la destination « habitation » est interdit.
- **Les linéaires renforcés** au sein desquels la protection du « linéaire simple » s'applique. De plus, il est également interdit de changer la destination du rez-de-chaussée commercial vers des activités de services avec accueil de clientèle. Ce deuxième type de protection s'inscrit dans les secteurs où la diversité commerciale est menacée avec l'apparition de locaux ne participant que peu à l'animation urbaine, comme les services bancaires, les locaux d'assurance, ou autres services. Cette prescription renforcée se retrouve sur les linéaires bâtis ou une densité de commerces de proximité a été identifiée, où l'activité commerciale conserve un bon dynamisme et où peuvent se développer des commerces plus qualitatifs en termes d'animation urbaine.

Les périmètres de diversité commerciale visent à retranscrire les orientations du Document d'Aménagement Artisanal, Commerciale (DAAC) intégré au Document d'objectifs et d'orientations (DOO) du SCoT du Trégor.

Deux types de périmètres de diversité commerciale sont instaurés :

- **Les périmètres de diversité commerciale simples**, sont les seuls secteurs où les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² peuvent s'implanter. En dehors de ces secteurs, les commerces (dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m²) sont donc interdits. Il peut y avoir plusieurs périmètres au sein d'une même commune. Par ailleurs, au sein de ces secteurs, les commerces et l'artisanat de détail dont la surface de vente dépasse une certaine superficie sont interdits :
 - 300 m² pour les villages et pôles de quartier,
 - 3 500 m² pour les agglomérations autres que celle de Lannion,
- 7 500 m² pour l'agglomération de Lannion.
- **Les périmètres de diversité commerciale renforcée**, au sein desquels les hôtels ne peuvent changer de destination.

Focus méthodologique : délimitation des périmètres de diversité commerciale

Périmètres simples :

La délimitation des périmètres de diversité commerciale et leurs prescriptions réglementaires associées s'est appuyée en premier lieu sur l'identification des centralités commerciales définies par le SCoT du Trégor (agglomération, pôles de quartier, villages). Ainsi, chaque commune dispose d'au moins un périmètre de diversité commerciale et artisanale correspondant à sa centralité. Pour en délimiter les contours, plusieurs étapes ont été mises en œuvre :

- Définition de la notion de commerce de proximité et géolocalisation, au moyen de la base de données SIRENE. Ainsi la localisation des commerces disposant des codes NAF correspondant à un commerce de détail a constitué un premier repérage.
- Mutualisation de cette base de données avec celle de la CCI Côtes d'Armor (2022).
- Délimitation des centralités urbaines sur la base des morphologies urbaines d'hypercentre et de la densité de fonctions observée (présence rapprochée de services à la population, équipements scolaires / sportifs, logements...). Le périmètre est arrêté en cas de discontinuité urbaine : présence d'un cimetière, parking ou « mur aveugle » sur plus de 50 mètres. La délimitation s'appuie également sur le zonage du PLUi-H.
- Reprise des périmètres de diversité commerciale déjà délimités dans les PLU existants et réajustements au regard des critères de densité et de types de commerces le cas échéant.

Il en résulte les principes de délimitation suivants :

- Pour les communes sans commerce : le périmètre est équivalent au zonage UA (densité, ...)
- Pour les communes de moins de 10 commerces : zonage UA/UB/UC (UP, Uat: communes littorales) et distance maximale de 200 mètres entre les commerces.

Pour les communes de plus de 10 commerces : zonage UA/UB/UC (UP, UAt: communes littorales) et distance maximale de 300 mètres entre les commerces à la condition d'une armature commerciale clairement identifiée.

Périmètres renforcés (préservation de la destination hôtelière des établissements hôteliers) :

Plusieurs critères ont concouru à la détermination de ces périmètres destinés à conserver les capacités hôtelières du territoire :

	Communes littorales		Communes retro-littorales
Communes concernées	Lannion	Perros-Guirec, Trégastel, Tréguier, Plestin-les-Grèves, Penvénan, Plougrescant, Trébeurden, Lézardrieux, Pleumeur-Bodou, Louannec	Plouaret
Armature territoriale	Pôle urbain principal	Pôles urbains	Pôle relais
Enveloppe urbaine	Oui	Pas obligatoirement (U et N)	Oui
Maintien des capacités hôtelières	Préserver une offre hôtelière dans le centre-ville	Si un hôtel : Sauvegarde du dernier hôtel Si plusieurs hôtels: Maintien d'une offre hôtelière de qualité / nombre de lits, type d'hébergement=> mise en œuvre PADD	Préserver une offre hôtelière dans le centre-ville Sauvegarde du dernier hôtel
Offre en stationnement	Oui	Oui	Oui
Situation et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Rivière/fleuve côtier • Bonne desserte (gare à proximité) 	<ul style="list-style-type: none"> • En bordure du littoral avec vue et/ou accès à la mer • Estuaire ou rivière 	Bonne desserte (gare à proximité)
Offre et diversité commerciale	S'appuyer sur le périmètre de diversité commerciale → hypercentre qui présente une qualité patrimoniale	Reprise du périmètre de diversité commerciale à l'identique ou adaptation du périmètre de diversité commerciale	Reprise du périmètre de diversité commerciale à l'identique
Classement/labellisation (facultatif)	Station de tourisme	Commune touristique ou station de tourisme	Station verte

Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le règlement graphique fait apparaître les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle. Ils sont couverts à la fois par les dispositions des OAP et par les dispositions du règlement.

Patrimoine bâti protégé

Le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation », comme l'indique l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Aussi, le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté intègre un inventaire du patrimoine bâti, répondant à un double objectif :

- Renforcer l'attractivité du territoire (touristique, économique, démographique) par la mise en valeur d'un cadre de vie de qualité et dans lequel on se sent bien (en articulation avec les labels et protections existantes).
- Préserver le patrimoine bâti et ses spécificités urbaines, rurales, maritimes, balnéaires, en accompagnant les projets de restauration ou de transformation du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques architecturales patrimoniales.

En outre, il vient traduire les ambitions du PADD suivantes : « *Mettre en œuvre de façon cohérente et homogène des outils de préservation, de valorisation et d'évolution du bâti ancien et de ses abords* », « *Valoriser le patrimoine bâti local y compris le petit patrimoine* », « *Concilier respect du patrimoine et amélioration des performances énergétiques des bâtiments* ».

Le patrimoine bâti protégé a fait l'objet d'un recensement s'appuyant sur diverses sources de données, comme les bases de données de la Région Bretagne, du Département et de Lannion-Trégor Communauté, ainsi que les données déjà existantes dans les PLU en vigueur, complétés par un recensement de terrain. Pour sélectionner les éléments bâtis, les critères d'authenticité patrimoniale et d'intérêt typologique et architectural ont servi de guide.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables en vigueur et les bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments historiques n'ont pas été sélectionnés car ils disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux.

Le recensement a permis d'identifier plusieurs typologies architecturales, en grande partie issues du DOO du SCoT (la dénomination des typologies a été retravaillée afin de faciliter la compréhension du grand public) :

TYPLOGIES ARCHITECTURALES



Les éléments de patrimoine ont été classés selon ces typologies architecturales et selon deux degrés d'intérêt patrimonial - le patrimoine intéressant et le patrimoine remarquable - auxquels sont associés des règles parfois distinctes dans les dispositions générales du règlement écrit (souples ou plus strictes).

Le règlement associé au patrimoine définit des règles selon plusieurs items :

- Démolitions
- Surélévations
- Couvertures
- Façades et maçonneries
- Menuiseries
- Éléments d'architecture, de modénature et de décor
- Balcons et terrasses
- Garde-corps et ferronneries
- Extensions, annexes accolées et vérandas
- Performances énergétiques et éléments techniques
- Murs et clôtures.

D'autres prescriptions ou recommandations figurent au sein de l'OAP thématique « Patrimoine bâti ».

Inscriptions graphiques paysagères et environnementales

Plusieurs inscriptions graphiques sont instaurées afin de traduire les ambitions de la collectivité en matière de préservation des composantes de la trame verte et bleue et des composantes paysagères du territoire.




Ces prescriptions visent à répondre à plusieurs orientations du PADD : « *Intégrer la préservation et l'amélioration de la biodiversité (espèces et fonctionnalité des écosystèmes) au cœur des stratégies de développement et des projets du territoire* »






Protéger les cours d'eau de l'ensemble du territoire et leurs abords en milieu rural et favoriser la restauration des cours d'eau en milieu urbain en lien avec les actions des SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, SAGE de la Baie de Lannion et SAGE Aulne et SAGE Léon-Trégor

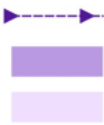


Préserver le maillage bocager et ses composantes.

Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue ainsi que les corridors écologiques et leurs abords... ».

La protection de ces éléments répond également à un besoin de compatibilité vis-à-vis des SAGE en vigueur au sein du territoire, qui préconisent la mise en place d'outils de préservation au sein des documents d'urbanisme, spécifiquement pour les cours d'eau et leurs abords, les zones humides, et le bocage.

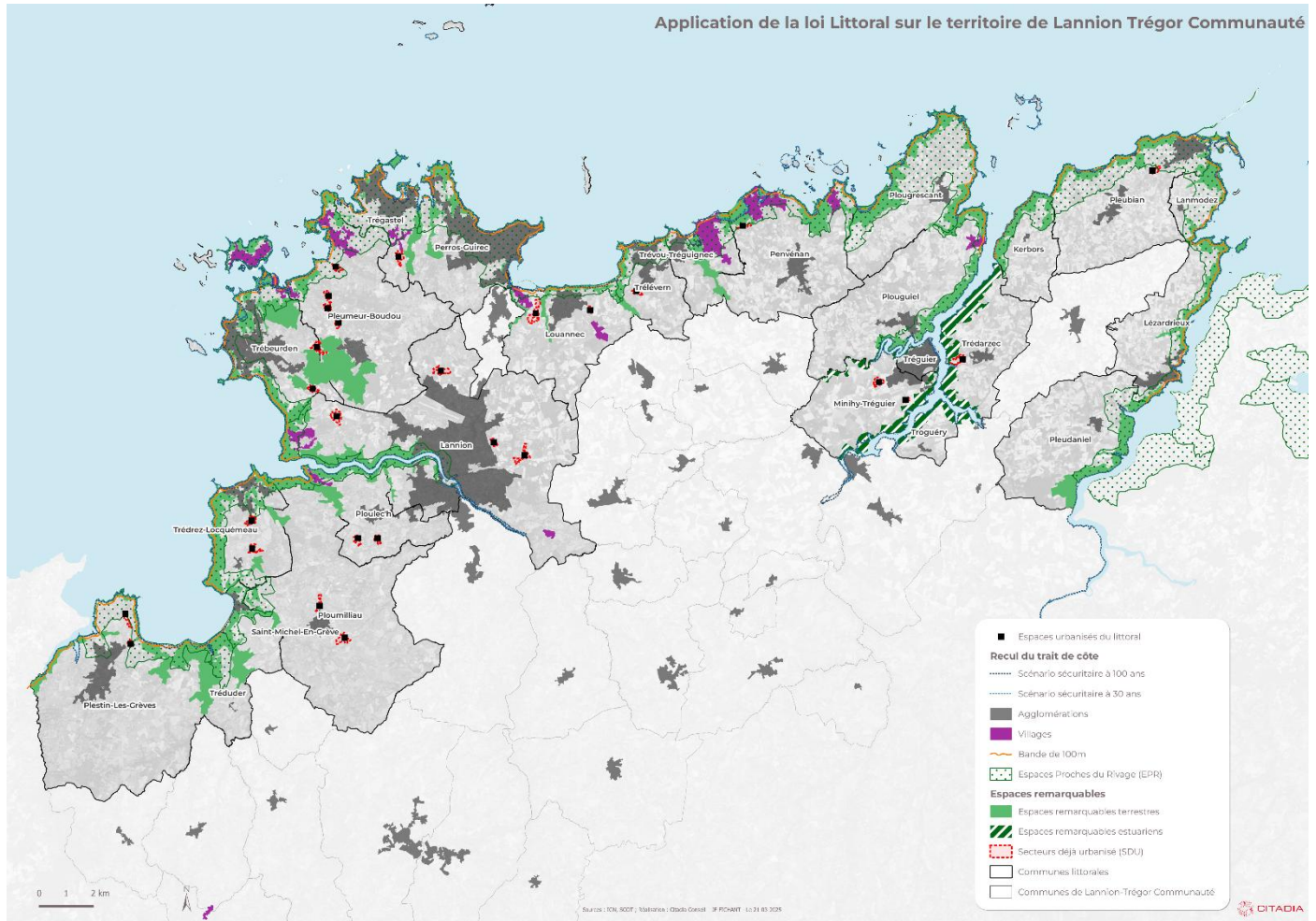
Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
	<p>Espaces boisés classés (EBC) (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Boisements significatifs (EBC) sur les communes littorales (au titre de l'article L.113-1 du CU et de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Deux méthodologies distinctes ont été mises en place pour identifier les boisements à protéger en EBC (Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme) et en boisements à protéger (EPP : Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Une sélection des typologies de boisements a été mise en place sur la base de plusieurs critères :</p> <p>Critère d'intérêt écologique :</p> <p>Les boisements ayant un intérêt écologique ont été sélectionnés dans la couche SIG de la BD Topo :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sélection des entités de la couche ZONE_DE_VEGETATION de la BDTopo correspondant aux libellés "NATURE" = ('Bois', 'Forêt fermée de feuillus', 'Forêt fermée mixte') • Le choix a été fait de retirer les boisements appartenant à la classe 'Forêt fermée de conifères' et 'Forêt ouverte' pour des raisons de moindre intérêt écologique. • La catégorie 'Bois' est conservée, mais au vu de la superficie de ces boisements, une sélection par surface les a exclus en partie dans la suite de la méthodologie. • Si un boisement est composé de plusieurs typologies de la BDTOPO, l'ensemble du boisement a été maintenu.
	<p>Boisements à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Critère de taille et de localisation :</p> <p>Identification d'EPP / EBC pour les boisements d'une taille supérieure à 0,5 ha.</p> <p>Pour les communes concernées par la Loi Littoral, les EBC des PLU en vigueur ont été maintenus, en prévention du dossier CDNPS au titre des boisements significatifs du littoral. Ces EBC seront identifiés dans une couleur différente au plan de zonage. Certaines communes ont pu ajuster ces délimitations à la marge pour en ajouter ou supprimer, sur la base d'une justification appuyée par des preuves photographiques, qui viendront constituer le dossier de saisine de la CDNPS, le cas échéant.</p>
	<p>Haies bocagères et talus à protéger</p>	<p>Le bocage de Lannion-Trégor Communauté, au cœur du paysage breton et trégorrois fruit de l'histoire, structure le paysage et remplit de nombreux services écosystémiques. Il participe fortement à la résilience du territoire et contribue aux réponses face au dérèglement du climat, notamment en stockant du carbone et en constituant un réservoir de</p>

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
	(au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)	<p>biodiversité. Il permet également de maintenir et réguler la quantité et la qualité des masses d'eau.</p> <p>Sur le territoire, la trame bocagère se décline en 3 entités qui du fait de leur continuité et leur connectivité constituent un maillage bocager plus ou moins fonctionnel en fonction de leur degré d'altération et de leur gestion : les haies sur talus, les talus herbacés et les haies plantées à même le sol. Pour préserver son patrimoine bocager, Lannion-Trégor Communauté a entrepris une stratégie bocagère, destinée à inventorier les éléments constitutifs du bocage, et à développer des outils de préservation, de reconstitution et de gestion.</p> <p>L'inventaire s'est effectué au moyen de photographies aériennes et de relevés de terrain.</p>
	<p>Zones humides à protéger</p> <p>(au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Cette prescription a vocation à retranscrire les dispositions du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne et des SAGE(s) (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).</p> <p>Les dispositions des SAGE(s) précisent les interdictions, exceptions et mesures compensatoires qui s'imposent. Le territoire est couvert par les SAGE(s) : Baie de Lannion, Argoat-Trégor-Goëlo, Léon-Trégor et Aulne.</p>
	<p>Arbres isolés à protéger</p> <p>(au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Les arbres remarquables et les arbres de ville ont été identifiés sur la base des recensements déjà réalisés dans les documents d'urbanisme en vigueur puis complétés par les communes, au moyen de leur connaissance de terrain et de photographies aériennes.</p>
	<p>Cours d'eau avec marge inconstructible</p> <p>(au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>La délimitation des cours d'eau et de leurs berges à préserver au règlement graphique et écrit, support des fonctionnalités écologiques de la sous-trame des milieux humides et aquatiques, s'est basé sur les inventaires "cours d'eau" validés en Commissions Locales de l'Eau (CLE) des diverses SAGE qui couvrent le territoire dont la donnée de référence provient de la DDTM des Côtes-d'Armor. Adaptée à l'échelle locale, cette prescription assure la protection des morphologies des cours d'eau identifiés.</p>
	<p>Cônes de vue à protéger</p> <p>(au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Plusieurs cônes de vue destinés à préserver des vues remarquables sur des éléments emblématiques du paysage avaient été identifiés par les documents d'urbanisme en vigueur et par le SCoT du Trégor. Ces cônes de vue ont été affinés cartographiquement par une analyse paysagère prenant en compte le relief, la végétation, ou l'urbanisation existante.</p>
	<p>Espaces paysagers à protéger</p> <p>(au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Les espaces paysagers à protéger correspondent à des secteurs non bâtis au sein d'espaces urbanisés ou à des parcs de grandes demeures ou châteaux nécessitant une inconstructibilité du fait de leur rôle paysager ou en tant qu'espace de respiration. Ils ont été identifiés par les communes au moyen</p>

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
		de leur connaissance de terrain et de photographies aériennes.
	<p>Axes de ruissellement et zones vulnérables aux inondations par ruissellement</p>	<p>Les axes de ruissellement ont été identifiés sur l'ensemble du territoire communautaire par une analyse de la topographie. Celle-ci est basée sur le MNT de Lannion-Trégor Communauté, constitué à partir de données LIDAR relevées en 2021. Les axes de ruissellement sont classés en trois catégories en fonction de la superficie de leur bassin versant (supérieure à 1 ha, 5 ha ou 20 ha). De plus, le tracé des axes s'appuie uniquement sur les formes du terrain naturel nu : les bâtiments, murets, haies, etc. ne sont pas pris en compte.</p> <p>Les zones vulnérables aux inondations par ruissellement ont quant à elles été identifiées par une modélisation 2D du ruissellement pour une pluie d'occurrence centennale (cf. rapport méthodologique de la modélisation). La modélisation a été réalisée sur certains bassins versants présentant des enjeux particuliers (zones urbanisées situées en partie aval de leur bassin versant et/ou traversées par des axes de ruissellement). Le modèle couvre 478 km², soit 52 % de la superficie du territoire. Enfin, les zones vulnérables aux inondations par ruissellement sont classées en quatre catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les zones d'écoulements limités (hauteur d'eau comprise entre 3 et 20 cm) ; ■ Les zones d'écoulements avec des hauteurs d'eau importantes (entre 20 et 50 cm) ; ■ Les zones d'écoulements avec des hauteurs d'eau très importantes (plus de 50 cm) ; ■ Les zones d'écoulements avec des vitesses fortes (plus de 0,5 m/s).
	<p>Emplacements de traitement des eaux (à titre informatif)</p>	<p>Les emplacements de traitement des eaux (postes de refoulement notamment) sont mentionnés à titre informatif.</p>
	<p>Zone non aedificandi (au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Des zones <i>non aedificandi</i> sont instaurées localement dans certains secteurs littoraux pour des raisons environnementales, de risques, ou d'intérêt général. L'objectif est de ne pas augmenter la densité de construction aux abords du rivage en empêchant toute extension de bâtiment existant ou nouvelle construction dans cette bande.</p> <p>Cette inconstructibilité permet également de limiter les constructions dans un secteur soumis à des projections de galets lors des grandes marées et des épisodes de tempête. Elle préserve ainsi d'un risque naturel.</p>

Dispositions relatives à la prise en compte de la loi Littoral

La prise en compte de la loi Littoral et sa retranscription dans le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté s'est appuyée sur le SCoT du Trégor qui définit les différentes catégories d'espaces propres à la loi et les mesures de nature à assurer leur protection.



Les capacités d'accueil du territoire

Selon le Code de l'urbanisme (article L.121-21) :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

La notion de capacité d'accueil est ainsi définie : « le niveau maximum de pression, exercée par les activités et les populations permanentes et saisonnières, que peut supporter le capital de ressources du

territoire sans mettre en péril ses spécificités. [...] L'évaluation de la capacité d'accueil revient donc à déterminer dans quelle mesure le territoire peut accueillir un développement supplémentaire, compte tenu de sa sensibilité. Il s'agit aussi de prendre en compte la variation saisonnière de population propre à ces territoires touristiques, qui peut être à l'origine de pressions sur les milieux et les ressources, via la consommation d'espace par l'urbanisation, la fréquentation des espaces naturels, les besoins en eau ou rejets supplémentaires d'eaux usées. » (Pottier et al., 2009) »² (source : Guide pratique de l'évaluation environnementales des documents d'urbanisme - Novembre 2019). Dès lors, la détermination des capacités d'accueil consiste à évaluer en quoi et dans quelle mesure l'accueil supplémentaire d'habitants, d'activités, de touristes ou d'usagers du territoire prévu par les dispositions du PLUi-H viennent générer des pressions sur les ressources et les espaces et milieux naturels littoraux.

² Céline CHADENAS, Patrick POTTIER, Agnès Pouillaude, Jean-François Struillou et Laure Després, « Pour une meilleure adéquation entre pression humaine et ressources littorales : évaluer la capacité d'accueil du territoire », Cahiers Nantais [En ligne], 2 | 2009, mis en ligne le 15 février 2021, consulté le 19 mars 2025. URL : <http://cahiers-nantais.fr/index.php?id=778>

<p>Thématique influant sur la capacité d'accueil</p>	<p>Ce que prévoit le PLUi-H</p> <p>Quelle augmentation des capacités d'accueil ?</p> <p>Qu'est-ce qui est susceptible d'accroître la pression sur les milieux ?</p>	<p>Quelles conséquences sur les ressources ?</p> <p>Ressource en eau</p> <p>Qualité de l'eau</p> <p>Qualité des eaux de baignade</p> <p>Gestion des déchets</p> <p>Ressources agricoles, forestières et maritimes</p> <p>Quelles conséquences sur les milieux naturels ?</p> <p>Espaces remarquables</p> <p>Boisements</p> <p>Zones humides</p>	<p>Mesures de protections du PLUi-H</p> <p>Protection des milieux</p> <p>Protection contre les risques littoraux</p> <p>Protection des espaces agricoles, pastoraux, forestiers ou maritimes</p> <p>Conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés</p>
---	--	---	---

<p>Développement démographique et production de logement</p>	<p>Le PLUi-H prévoit une augmentation de population de + 4 200 habitants à l'échelle du territoire, à horizon 2040 dont + 3 165 habitants dans les communes littorales.</p> <p>Pour répondre au scénario démographique, le PLUi-H prévoit la construction de 500 logements / an, soit + 7 532 logements à horizon 2040, dont + 5 675 logements neufs dans les communes littorales (dont environ 30% de résidences secondaires).</p> <p>Cet objectif induit des besoins fonciers nécessitant une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au sein des communes littorales. Elle est fixée à 200 ha entre 2021 et 2040 pour les besoins en logements, activités et équipements communaux.</p> <p>Dans les communes littorales, le zonage prévoit une consommation d'espaces de 102 ha pour une vocation résidentielle ou mixte en zone à urbaniser en intensification ou en extension des enveloppes urbaines.</p>	<p>L'augmentation de la population engendre un accroissement des besoins en ressources locales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des volumes prélevés et consommés en eau potable (il est estimé sur les communes littorales une augmentation de 550 000 m³ entre 2021 et 2040, soit l'équivalent de 220 piscines olympiques), - Augmentation des volumes en nourriture (produit par l'agriculture, la pêche notamment). - Augmentation de la production de matériaux (notamment dans la construction de nouveaux logements). <p>Cette évolution induit des pressions plus importantes sur les ressources, ayant pour conséquences potentielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une diminution des quantités d'eau et une dégradation de la qualité des eaux (notamment en lien avec la pollution des sols) ; - Une augmentation du nombre de déchets (particuliers ou professionnels). Concernant les communes littorales, il est estimé une hausse de 950 T de déchets supplémentaires par an (sur la base de 301 kg/hab/an). - Une intensification des modes de production agricoles et maritimes ; - Une raréfaction de certains matériaux. <p>Par ailleurs, l'augmentation de la population entraîne également une hausse des besoins et des consommations, ayant pour conséquence des impacts résiduels directs et indirects sur l'environnement et les milieux naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perte, dégradation ou fragmentation des écosystèmes existants par l'urbanisation ; - Rejets de polluants et source de pollutions (atmosphériques, sonores, assainissements, déchets etc.) issus de l'activité humaine. <p>Concernant les communes littorales, il est estimé une augmentation d'environ 300 000 m³ d'eau</p>	<p>Protection des milieux</p> <p><u>Approvisionnement en eau potable</u></p> <p>Le territoire de Lannion-Trégor communauté fait état de 17 secteurs de captages bénéficiant tous de Déclaration d'Utilité Publique de protection. 12 Périmètre de Protection des Captages situés en communes littorales se trouvent protégés par le PLUi-H.</p> <p>Cela assure d'une part la préservation de la ressource en eau potable et d'autre part, une qualité et la quantité satisfaisante de la ressource hydrique pompée dans les cours d'eau ou les nappes phréatiques.</p> <p>Par ailleurs, d'après le RPQS 2024, le réseau de distribution du territoire se montre très performant avec un rendement moyen d'environ 90%, et est renouvelée à hauteur de 1,5% par an (équivalent à 12 km de linéaire). Il assure ainsi un transport de l'eau potable, avec des pertes réseau minimisées, auprès de la population existante et future. De plus, afin d'assurer la pérennité de l'approvisionnement en eau potable, 2 études HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) sont actuellement menées dans le cadre des SAGE (Baie de Lannion et Argoat Trégor) afin de veiller à l'adéquation entre ressources et besoins.</p> <p>Pour sa part, le PLUi-H (comme indiqué ci-dessous) en prévoyant la protection des cours d'eau, la préservation des zones humides, du bocage, des boisements les plus importants favorise la capacité de stockage en eau du territoire.</p> <p>C'est notamment le cas des communes littorales sur lesquelles plus de 4200 ha de zones humides sont ainsi protégées.</p> <p><u>Capacités épuratoires</u></p> <p>Concernant le volet eaux usées, bien qu'un certain nombre de STEP sur le territoire soient en non-conformité, la collectivité a mené des programmes de travaux pour les STEP à problématiques, notamment sur les communes littorales. Cela conduira à l'amélioration des capacités épuratoires du territoire et une compatibilité avec le projet de territoire d'accueil de nouvelles populations.</p>
---	--	---	--

		<p>usées à traiter entre 2021 et 2040, soit l'équivalent de 120 piscines olympiques.</p> <p>Par ailleurs, selon l'Association Bâtiment Bas Carbone (BBCA) et la réglementation environnementale de 2020 (ou RE2020), la construction d'une construction neuve émet environ 1,5t équivalent CO2 par m² sur 50 ans. Par conséquent, la construction de 5 675 nouvelles résidences pourrait émettre 766 125 T eq CO2 par m² sur 50 ans, (sur la base d'un ensemble d'habitat individuel de surface moyenne appliquée au territoire de Lannion-Trégor Communauté de 90 m²), soit l'équivalent de plus de 400 000 allers-retours Paris/New-York en avion.</p>	<p>En ce sens, 6 stations d'épuration en communes littorales ont été mises aux normes lors de ces 5 dernières années (Trébeurden, Perros-Guirec, Kerpabu à Trédrez-Locquémeau, La Roche-Jaudy, Saint Michel en Grève, Trévou-Tréguignec) et 4 font l'objet actuellement de travaux (Pleumeur-Bodou, Penvenan, Pleudaniel).</p> <p>A l'horizon 2026, plusieurs systèmes épuratoires vont également faire l'objet de travaux importants comme La station d'épuration de Lannion traitant les effluents de plusieurs communes,</p> <p>Par ailleurs, d'après le RPQS 2023, le volume d'eaux usées (et donc consommée puis rejetée dans les réseaux d'assainissement) est en baisse d'environ 6% entre 2022 et 2023 sur l'ensemble du territoire. En projetant ce pourcentage sur les années à venir avec la mise en conformité et l'augmentation des capacités des stations d'épuration et le taux de renouvellement des réseaux (moyenne d'environ 9% par an), Lannion-Trégor Communauté s'assure d'une capacité d'accueil satisfaisante par rapport à l'accroissement démographique projeté du scénario retenu.</p> <p><u>Capacités de stockage du carbone et émission GES</u></p> <p>Concernant les capacités de stockage du carbone et l'émission de GES, la séquestration carbone annuelle, provenant des milieux naturels (notamment forêt significatives, prairies, zones humides, landes et tourbières etc.) et semi-naturels, s'élève à 101 577 teq CO2, soit 16,2 % des émissions totales. A l'avenir, il est très probable que ces chiffres soient en hausse. En effet, le PLUi-H, à travers notamment son dispositif réglementaire, préserve strictement les espaces existants et renforce les continuités écologiques par l'identification de nouveaux. Aussi, il porte la volonté de renaturer ou restaurer des milieux reconnus comme dégradés. De plus, le territoire s'inscrit dans le développement de l'usage du bois dans la construction (levier intéressant de réduction des émissions de GES pour la conception des bâtiments ainsi que pour la séquestration de carbone dans ceux-ci) et dans l'utilisation de matériaux biosourcés.</p> <p>D'après le PCAET, la consommation bois-énergie (dont l'offre actuelle est majoritairement locale, structurée et satisfaisante en volume au regard des consommations actuelles) augmenterait de 11% en 2030. Complétée par des politiques publiques (Programme Régional de la Forêt et</p>
--	--	---	--

			<p>du Bois en cours par exemple), le territoire tend vers une consommation plus durable, moins émettrice de CO₂</p> <p>Au niveau des communes littorales, près de 2981 ha de boisements sont donc protégés au titre des EBC et près de 276 ha font l'objet d'une protection au titre des espaces paysagers protégés</p> <p>Le PADD dédie notamment son 1^{er} axe à la préservation et la valorisation du cadre territorial naturel et paysager, en énonçant notamment les objectifs suivants :</p> <p>« <i>Intégrer la préservation et l'amélioration de la biodiversité (espèces et fonctionnalité des écosystèmes) au cœur des stratégies de développement et des projets du territoire</i> »</p> <p>« <i>Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue ainsi que les corridors écologiques et leurs abords</i> »</p> <p>« <i>Maîtriser l'urbanisation, en particulier dans les communes littorales</i> ».</p> <p>En outre, le PADD s'engage dans un objectif de « <i>limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à environ 200 ha entre 2021 et 2031, soit un objectif de modération de - 45 % par rapport à la décennie précédente ; puis une artificialisation limitée à environ 100 hectares à horizon 2040.</i> »</p> <p>Le règlement (écrit et graphique) traduit ces ambitions par plusieurs dispositions réglementaires destinées à la protection des milieux naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriptions graphiques et d'un zonage destiné à protéger les composantes de la trame verte et bleue et des paysages, via un règlement permettant s'assurer leur protection : <ul style="list-style-type: none"> ○ Zonage Agricole ou Naturel ○ Espaces boisés classés ○ Boisements significatifs (EBC) sur les communes littorales ○ Boisements à protéger ○ Haies bocagères et talus à protéger ○ Zones humides à protéger ○ Arbres isolés à protéger ○ Cours d'eau avec marge inconstructible
--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> ○ Cônes de vue à protéger ○ Espaces paysagers à protéger ● OAP thématique « Trame verte et bleue » ● Préservation des composantes de la trame verte et bleue au sein des OAP sectorielles des communes littorales. <p>Consommation d'espace</p> <p>Afin de lutter contre une trop forte consommation d'espace, le PLUi-H limite fortement le nombre d'hectares de nouvelles zones AU destinées à l'habitat dans les communes littorales</p> <p>A l'échelle des communes littorales, ce sont 72 ha qui pourraient être urbanisés (zones 1AU en extension) sur les 15 ans, traduisant la trajectoire de limitation de consommation d'espace à l'œuvre dans les PLUi-H.</p> <p>Cette politique s'accompagne également d'un travail sur le tissu urbain existant, au sein duquel près de 97,5 ha font l'objet d'une OAP sectorielle et 2.85 ha sont dédiés à des emplacements réservés à vocation habitat social. Ces dispositions contribuent à lutter contre l'étalement urbain et le morcellement des zones agricoles et naturelles.</p> <p>Ce sont donc près de 1 800 logements qui seront produits au sein de l'enveloppe urbaine et non en extension dans les 27 communes littorales, dont 38 % en OAP sectorielles. Sur ces 1 800, logements, 77% auront une vocation habitat social, traduisant la volonté d'accueillir une population permanente.</p> <p>Par l'ensemble de ces actions, la pression sur le foncier agricole ou naturel se voit fortement diminuée par rapport aux années passées.</p> <p>La mise en oeuvre du scénario démographique et de logements se trouve donc réalisable sur ces communes littorales.</p> <p>Protection contre les risques littoraux (submersion marine et recul du trait de côte) :</p>
--	--	--	--

			<p>Le règlement intègre des dispositions relatives à la protection contre le risque de submersion marine et le recul du trait de côte au sein des dispositions générales. Le recul du trait de côte fait l'objet d'une prescription graphique associée à un règlement.</p> <p>L'étude du recul du trait de côte est intégrée au rapport de présentation (voir chapitre précédent).</p> <p>En ce sens, l'accueil de nouvelles populations ne se fera pas sur ces espaces qui se retrouvent protégés de nouvelles formes d'urbanisation.</p> <p>Protection des espaces agricoles, pastoraux, forestiers ou maritimes :</p> <p>Le PLUi-H vise à protéger ces espaces de tout développement de l'urbanisation.</p> <p>Le PADD énonce ainsi les objectifs suivants :</p> <p><i>« Conforter et favoriser le maintien d'un grand nombre d'exploitations agricoles</i></p> <p><i>Préserver les terres agricoles via le Zéro Artificialisation Nette tout en maintenant des possibilités de développement des constructions agricoles</i></p> <p><i>Maintenir les sites et sièges d'exploitation et garantir leur potentiel de développement tout en prévenant les risques de conflits d'usage avec les tiers</i></p> <p><i>Maîtriser le développement des usages de loisirs au profit du maintien des activités agricoles.</i></p> <p><i>Conforter et développer les activités maritimes en adéquation avec l'acceptabilité du milieu (pêche, conchyliculture ...)</i> ».</p> <p>Le PADD s'engage dans un objectif de « <i>limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à environ 200 ha entre 2021 et 2031, soit un objectif de modération de - 45 % par rapport à la décennie précédente ; puis une artificialisation limitée à environ 100 hectares à horizon 2040.</i> »</p> <p>Le règlement (écrit et graphique) :</p> <p>La zone AI (agricole) sanctuarise 19 000 ha de zones agricoles sur les communes littorales et 14 150 ha de zones Naturelles (NI, Nr).</p>
--	--	--	--

			<p>Le règlement de la zone AI est adapté pour favoriser le maintien des sièges et bâtiments d'exploitation, ainsi que leur potentiel de développement en respectant les dispositions issues de la loi Littoral.</p> <p>Le règlement des zones A est spécifiquement adapté aux enjeux des communes littorales (AI).</p> <p>Par ailleurs, les sites voués aux activités maritimes (ports [zones Up et Np] et aux espaces conchylicoles [zone Ao] sont circonscrits aux sites existants et le règlement les protège de tout autre type d'utilisation du sol.</p>
--	--	--	---

<p>Accueil touristique</p>	<p>Le PADD énonce les objectifs suivants en matière d'accueil touristique :</p> <p>« <i>Contenir et répartir l'offre d'hébergement touristique dans un objectif d'équilibrage d'accueil (locatif saisonnier et résidences secondaires / résidences principales) et géographique (littoral / rétro-littoral et rural),</i></p> <p>« <i>Consolider l'offre pour le tourisme itinérant (hébergement de randonnées, aires de camping-car, campings, ...)</i> »</p> <p>Le PLUi-H prévoit la construction 5 675 logements supplémentaires dans les communes littorales. Il peut être estimé qu'environ 30% de ces logements seront utilisés comme résidence secondaire à terme, ce qui représente environ 1 700 résidences secondaires supplémentaires.</p> <p>Le PLUi-H prévoit en outre de conforter ses capacités d'accueil hôtelières à travers des périmètres de diversité commerciale renforcée, au sein desquels les hôtels ne peuvent changer de destination.</p> <p>Les zones U autorisent les constructions à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques, ce qui est susceptible d'accroître les capacités d'accueil touristiques dans les communes littorales concernées, même si cela ne peut être quantifié du fait qu'il s'agisse de zones mixtes. En revanche, ces</p>	<p>L'afflux de population occasionné par le tourisme et les aménagements existants et projetés qu'ils entraînent, ont nécessairement un impact sur les ressources et les milieux naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les déplacements touristiques contribuent aux émissions de gaz à effet de serre, - Le développement d'infrastructures et d'équipements touristiques accroît l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux naturels. - La consommation touristique entraîne des rejets d'agents polluants (déchets, eaux usées etc.) qui dégradent la qualité des sols, des eaux et peuvent nuire à la biodiversité. - Localement, la concentration saisonnière et spatiale des touristes entraîne également, ponctuellement, une pression accrue sur les ressources. <p>Ainsi, la construction d'environ 1 700 résidences supplémentaires à vocation touristique (hébergement hôtelier, résidences secondaires etc.) va entraîner nécessairement une augmentation des pressions précitées sur les ressources locales et sur l'environnement.</p> <p>Concernant les communes littorales, selon l'Association Bâtiment Bas Carbone (BBCA) et la réglementation environnementale de 2020 (ou RE2020), la construction d'une construction neuve émet environ 1,5t équivalent CO2 par m2 sur 50 ans. Par conséquent, la construction de 1 700 résidences pourrait émettre 229 500 T eq CO2 par m² sur 50 ans,(sur la base d'un ensemble d'habitat individuel de surface moyenne appliquée au territoire de Lannion-Trégor Communauté de 90m²), soit l'équivalent de plus de 100 000 allers-retours Paris/New-York en avion.</p> <p>De plus, il est estimé qu'un visiteur génère environ 250 kg de déchets (sur la base que les touristes produisent chaque année 41 % des déchets de la collectivité, soit 40 253 tonnes de déchets).</p>	<p>La pression touristique sur le littoral est un marqueur fort du territoire.</p> <p>Afin de limiter ces impacts du tourisme résidentiel, Lannion-Trégor Communauté entend favoriser le logement à l'année en intégrant des objectifs de productions de logements locatifs sociaux au sein des OAP des communes littorales telles que Perros-Guirec, Trébeurden, Pleumeur-Bodou, Lannion ou encore Plestin-les-Grèves. Il s'agit là du moyen le plus efficace pour promouvoir l'habitat permanent sur les communes littorales (cf: paragraphe relatif au développement démographique et production de logements).</p> <p>Toutefois, les outils disponibles pour limiter la création de nouvelles résidences secondaires étant très limitées, il s'avère complexe d'agir sur ce volet.</p> <p>Pour pallier les volumes de déchets générés par le tourisme actuel et futur, Lannion-Trégor Communauté s'appuie sur des infrastructures importantes de collectes, de gestion et de valorisation des déchets (réparties sur 3 sites). Ces équipements, dont les capacités maximales ne sont pas atteintes à ce stade, permettent un traitement des déchets efficient et adapté à l'échelle du territoire. Il est à noter également que la part de traitement et de valorisation des déchets tend à se maintenir, voire s'accroître, notamment par la mise en place du Plan National Déchets (visant à collecter les biodéchets). Afin de ne pas créer de besoins supplémentaires liées à des déplacements d'activités existantes, le règlement du PLUi-H vient conforter les structures touristiques existantes à travers le zonage Ut et Nt, et vient protéger des hôtels existants (périmètres de diversité commerciale renforcée). Une emprise au sol maximale est définie dans ces zones afin de limiter la constructibilité et la densification de ces secteurs.</p>
-----------------------------------	--	--	--

	<p>activités ne sont pas autorisées dans les zones 1AUh et 1AUy.</p>		<p>En ce sens, le PLUi-H ne prévoyant aucune nouvelle zone à vocation touristique exclusive ni d'extension de sites existants ne vient pas augmenter la pression touristique.</p>
<p>Commerces et services</p>	<p>Le PADD énonce les objectifs suivants en matière de commerces et de services :</p> <p>« <i>Renforcer l'offre en équipements, commerces et services</i> »</p> <p>« <i>Renforcer le dynamisme des centralités :</i></p> <p><i>en protégeant certains rez-de-chaussée à destination commerciale</i></p> <p><i>en permettant la création de nouveaux rez-de-chaussée commerciaux selon les besoins et capacités des centres-villes et des centres-bourgs</i></p> <p><i>en y favorisant l'implantation des services et soins à la personne</i></p> <p><i>Encadrer l'implantation du commerce de proximité en ne permettant l'implantation des petits commerces que dans les cœurs de villes / cœurs de bourgs et au sein de périmètres limités dans les pôles de quartiers »</i></p> <p>Deux zones d'extension des activités commerciales sont prévues dans les communes littorales du territoire: 1AUyc1 à Ploulec'h et 1AUyc3 à Plestin-les-Grèves.</p>	<p>La construction de nouveaux commerces et locaux de services, est source de consommation foncière, au détriment des espaces naturels et agricoles. Ces aménagements, associés à l'affluence de population ou de touristes qu'ils génèrent, peuvent altérer les écosystèmes locaux et leurs fonctionnements écologiques.</p>	<p>Le PLUi-H émet des dispositions en faveur d'un recentrage des activités commerciales au sein des centres-villes et centres-bourgs des communes, comme l'énonce le PADD : « <i>Encadrer l'implantation du commerce de proximité en ne permettant l'implantation des petits commerces que dans les cœurs de villes / cœurs de bourgs et au sein de périmètres limités dans les pôles de quartiers</i> ».</p> <p>Le règlement traduit cet objectif à travers la mise en place de périmètres de diversité commerciale, édictant des seuils de surfaces pour l'implantation de commerces. Il s'agit ainsi de limiter l'évasion commerciale en périphérie et de maintenir le commerce de détail et de proximité dans les centralités.</p> <p>Deux types de périmètres de diversité commerciale sont instaurés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les périmètres de diversité commerciale simples, au sein desquels les commerces dépassant une certaine superficie (300 m² pour les villages et pôles de quartier, 3 500 m² pour les agglomérations autres que celle de Lannion, et 7 500 m² pour l'agglomération de Lannion) sont interdits ; et en dehors desquels les commerces de moins de 300 m² sont interdits. <p>Les périmètres de diversité commerciale renforcée, au sein desquels les hôtels ne peuvent changer de destination</p> <p>Des linéaires commerciaux protégés sont également représentés sur les documents graphiques du règlement et sont affectés aux « commerces et activités de services » ou à des « équipements d'intérêt collectif et services publics », Ces linéaires de protection interdisent le changement de destination des surfaces à rez-</p>

			<p>de-chaussée sur rue en logement, venant ainsi limiter des créations de logements sur ces linéaires de rue identifiés. Ces différentes dispositions viennent limiter à la fois la consommation de nouvelles terres agricoles pour cette destination mais également limiter les déplacements en favorisant la présence des commerces et services au sein des centralités et donc à proximité des habitations existantes</p> <p>Au sein des communes littorales, seules 2 zones d'extension à destination d'activités commerciales sont prévues, limitant fortement l'imperméabilisation de foncier supplémentaire sur ces espaces.</p>
--	--	--	---

<p>Activités économiques</p>	<p>En matière d'activités économiques, le PADD met l'accent sur la diversification du tissu économique et vise à proposer une offre foncière et immobilière permettant au territoire de conforter ses entreprises.</p> <p><i>« Agir pour la mise à disposition des entreprises et des entrepreneurs de solutions d'implantation foncières et immobilières adaptées et les accompagner dans leur parcours résidentiel et permettre les extensions limitées de certaines entreprises isolées »</i></p> <p><i>Proposer les espaces nécessaires au développement des activités industrielles et les privilégier pour l'accès au foncier à vocation économique</i></p> <p><i>Trouver un équilibre de l'aménagement économique entre les différentes parties du territoire »</i></p> <p>Le PLUi-H prévoit une « enveloppe » maximale de 50 ha à l'échelle de</p>	<p>Les activités économiques, et notamment industrielles, peuvent être consommatrices d'importantes quantités d'eau ou de matériaux.</p> <p>L'accueil de nouvelles activités implique une hausse de la consommation d'eau. En pompant de plus grandes quantités d'eau pour des besoins, les nappes phréatiques s'amenuisent, ce qui aggrave les sécheresses et limite l'accès à l'eau potable pour les populations locales.</p> <p>De plus, les rejets de eaux résiduaires issues des processus de fabrication (utilisation de solvants, réactions chimiques, nettoyage des locaux et matériaux...) peuvent entraîner une dégradation de la qualité écologique et physico-chimique des masses d'eau superficielles et souterraines, impactant de ce fait l'environnement et la santé humaine.</p> <p>Outre les pressions des ressources hydriques, la dégradation des sols devient une préoccupation majeure, car l'excès de volume prélevé peut entraîner l'affaissement des terres et la détérioration des récoltes.</p> <p>Par ailleurs, l'accueil de nouvelle activité économique demande des espaces dédiés à leur installations, des infrastructures (réseau électrique, d'eau et d'assainissement) permettant leur fonctionnement, et une connectivité avec le réseau routier existant.</p>	<p>Le PADD s'engage dans un objectif de « <i>limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à environ 200 ha entre 2021 et 2031, soit un objectif de modération de - 45 % par rapport à la décennie précédente ; puis une artificialisation limitée à environ 100 hectares à horizon 2040.</i> »</p> <p>Le règlement (écrit et graphique) :</p> <p>La zone A (agricole) sanctuarise 19 000 ha de zones agricoles sur le territoire. Le règlement est adapté pour favoriser le maintien des sièges et bâtiments d'exploitation, ainsi que leur potentiel de développement.</p> <p>Le règlement des zones A est spécifiquement adapté aux enjeux des communes littorales (Al).</p> <p>Les sites voués aux activités maritimes (ports [zones Up et Np] et aux espaces conchylicoles [zone Ao] sont circonscrits aux sites existants et le règlement les protège de tout autre type d'utilisation du sol.</p> <p>Les zones d'activités économiques</p>
-------------------------------------	--	---	--

	<p>Lannion-Trégor Communauté pour les besoins des activités économiques dans les ZAE d'intérêt inter-communal.</p> <p>Dans les communes littorales, le zonage prévoit une consommation d'espaces de 27 ha pour les activités économiques.</p> <p>Le territoire est par ailleurs caractérisé par la présence de nombreuses entreprises isolées dans l'espaces rural, souvent liées à la filière agricole (matériel agricole, agroalimentaire, etc.). Le PLUi-H conforte ces activités et leur permet dans certains cas de s'étendre afin de pérenniser leur activité, ce qui n'implique pas pour autant une augmentation des effectifs salariés et de la capacité d'accueil.</p>	<p>L'ensemble des besoins précités entraîne une consommation foncière des milieux naturels et agricoles au profit de future zone d'activité économique.</p> <p>La réduction de ces espaces engendre des répercussions potentielles sur les écosystèmes et leur fonctionnalité écologique ainsi que sur la biodiversité (dégradation des milieux, fragmentation des corridors écologiques, perturbation des cycles de vies etc.).</p> <p>Par ailleurs, concernant la production des eaux résiduaires, même si la réglementation pour la protection de l'environnement autorise les industriels à rejeter dans le milieu naturel, l'incorporation d'agents polluants dans ces espaces n'est pas sans conséquence sur les paysages, la faune et la flore.</p>	<p>Le PLUi-H ne prévoit aucune création de nouvelle zone d'activité économique sur le territoire et ainsi sur les communes littorales.</p> <p>Par ailleurs, les extensions de zones d'activités économiques ont été fortement limitées sur le territoire et sur les communes littorales, où seuls 25 ha sont dédiés à l'accueil de nouvelles activités économiques.</p>
--	---	---	---

<p>Equipements</p>	<p>Le PADD énonce les objectifs suivants en matière d'équipements :</p> <p>« <i>Conforter le réseau des centres d'activités nautiques et des bases-nature et des piscines publiques du territoire</i></p> <p><i>Conforter les équipements culturels du territoire (salles de spectacles, musées, écoles de musique, écoles des arts circassiens, centres de congrès, tiers-lieux associatifs, ...)</i></p> <p><i>Conforter les sites naturels et équipements touristiques du territoire dans le cadre notamment du réseau des offices de tourisme de la destination « Bretagne-Côte de granit rose » »</i></p> <p>« <i>Structurer l'implantation de nouveaux projets selon une logique de</i></p>	<p>La construction de nouveaux équipements à vocation culturelle, touristique et de loisir, est source de consommation foncière, au détriment des espaces naturels et agricoles. Ces aménagements, associés à l'affluence de population ou touristique qu'ils génèrent, peuvent altérer les écosystèmes locaux et leurs fonctionnements écologiques.</p>	<p>Au sein des communes littorales, peu de nouveaux équipements publics en extension sont créés.</p> <p>Des extensions de cimetières ou la création de nouveaux cimetières sont prévues mais de manière limitée.</p>
---------------------------	---	--	--

	<p><i>mutualisation à l'échelle intercommunale et localiser préférentiellement les équipements structurants du territoire dans les communes pôles</i> ».</p> <p>Le PLUi-H prévoit une « enveloppe » maximale de 20 ha à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté pour les besoins des équipements d'intérêt intercommunal.</p> <p>Dans les communes littorales, le zonage prévoit une consommation d'espaces de 5,4 ha pour les équipements.</p>		
<p>Transports</p>	<p>En matière de transports et de mobilités, le PADD prévoit de :</p> <p>« <i>Déployer les aménagements en faveur du « slow-tourisme » (gare, piste cyclable, chemins de randonnées vélo, à pied...)</i> »</p> <p>« <i>Sur les zones à forte pression touristique, localiser des secteurs sans voiture et organiser leur accès pour tous (parkings extérieurs, desserte navettes, partage multimodal, ...)</i> »</p>	<p>Le développement des mobilités douces ou mobilités actives prévues dans le PADD a pour effet de réduire les incidences sur les milieux naturels mais aussi sur la santé humaine. En effet, en privilégiant ce mode de déplacement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces dédiés à la circulation automobile sont réduits, permettant ainsi de préserver et de créer des espaces verts. Ces derniers sont essentiels pour favoriser la présence et le développement de la faune et de la flore urbaines. De plus, la diminution de la pollution atmosphérique engendrée par les transports doux contribue à la préservation des écosystèmes et à la sauvegarde des espèces. - Il est possible de diminuer considérablement les émissions sonores et ainsi améliorer la qualité de vie des habitants. De plus, en réduisant le nombre de véhicules motorisés sur les routes, la mobilité douce contribue également à diminuer le bruit causé par la circulation automobile. Cette réduction de la pollution sonore favorise ainsi un environnement plus calme et moins stressant pour les habitants des zones urbaines. - Cela permet de préserver la qualité de l'air et de réduire les risques de maladies respiratoires. La limitation de l'utilisation des véhicules motorisés, entraîne une diminution du trafic routier et donc une réduction des embouteillages, des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie. Ainsi, la promotion de la mobilité douce est une solution 	<p>Conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés :</p> <p>Le PADD privilégie le développement d'infrastructures de mobilités douces plutôt que d'infrastructures lourdes supportant des flux plus importants.</p> <p>Il prévoit en outre « <i>Sur les zones à forte pression touristique, localiser des secteurs sans voiture et organiser leur accès pour tous (parkings extérieurs, desserte navettes, partage multimodal, ...)</i> »</p> <p>Le règlement (<i>dispositions générales</i>) oblige à la mise en place de matériaux au sol perméables pour les nouvelles aires de stationnement, destinées non seulement à permettre l'infiltration des eaux mais aussi ayant un moindre impact sur les milieux naturels, tant sur le plan écologique que paysager.</p> <p>Le règlement des zones Nr protège strictement les espaces remarquables du littoral du point de vue des aménagements nécessaires à la fréquentation des sites ou des aires de stationnement.</p>

		<p>efficace pour améliorer la qualité de l'air et favoriser un environnement urbain plus sain et durable.</p> <p>Toutefois, les effets positifs issus des mobilités durables peuvent être nuancés selon plusieurs aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation constante de la fréquentation touristique et du nombre de touristes, requiert l'aménagement de nouvelles infrastructures et équipements de desserte (stationnement, sentiers et voies, pistes etc.) et donc d'une consommation foncière. Cette connectivité supplémentaire, corrélée à une hausse de la fréquentation, peut entraîner de potentielles dégradations ou perturbations des milieux naturels. L'ouverture d'espaces de nature au public, ou la mise en œuvre de cheminement à proximité ou en partie de ces espaces constituent des sources de pressions supplémentaires. - Le développement des mobilités durables doit se faire au détriment du transport non décarboné. En effet, une hausse cumulée de l'ensemble des typologies de mobilité accentue les pressions sur l'environnement et sur les ressources (notamment en lien avec la construction d'infrastructures, d'équipements, de services etc.) - La réalisation de pôles multimodaux génère de très forte densité de population regroupée dans un seul site. Ceci peut engendrer des impacts potentiels sur la santé humaine (surfréquentation), sur les ressources locales (hausse de la consommation et des besoins) et sur les milieux naturels (si localisés à proximité). 	
--	--	--	--

Les agglomérations et villages :

Selon le Code de l'urbanisme (article L121-8),

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

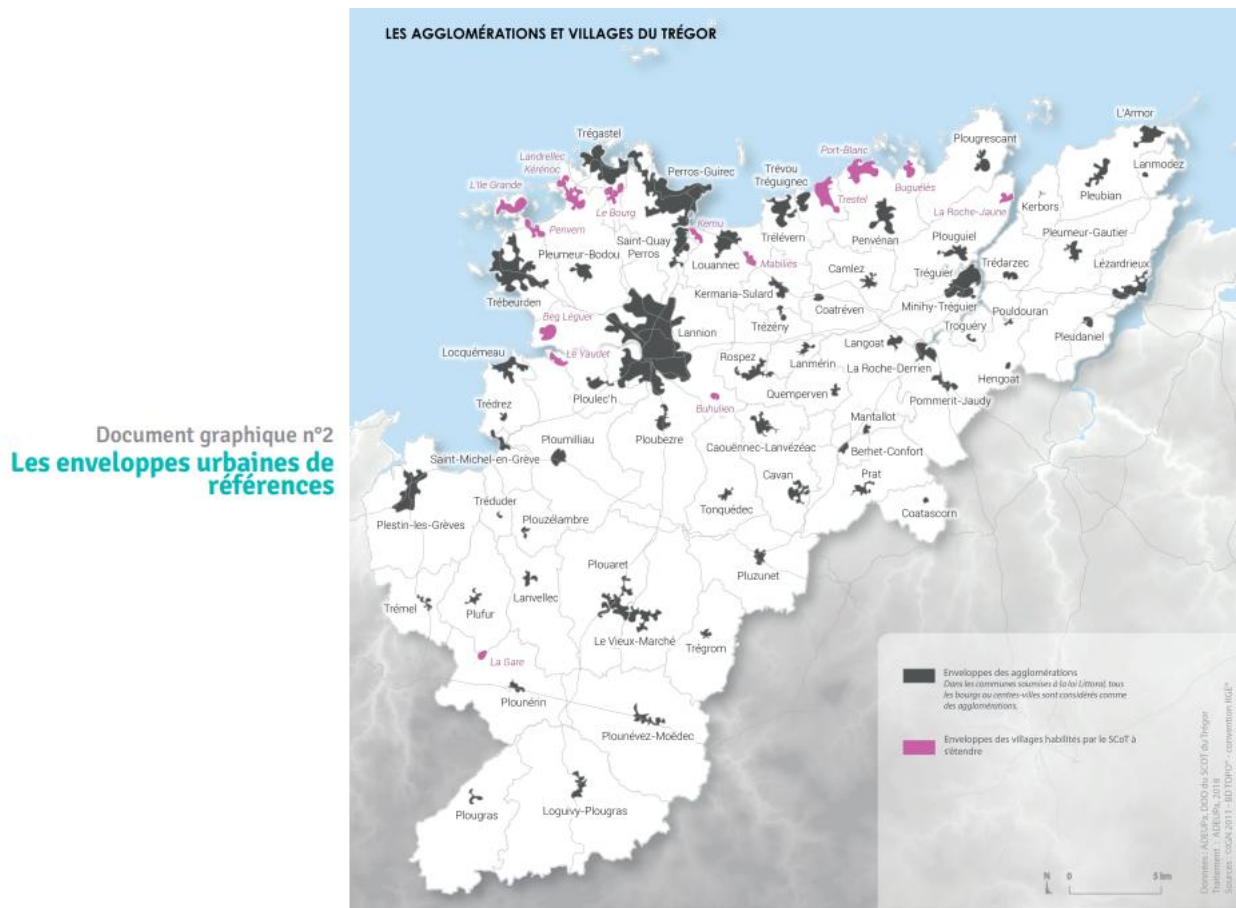
[...]

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.



Les agglomérations et villages ont été identifiés dans un premier temps par le SCoT du Trégor, puis délimités par le PLUi-H, qui a permis d'en préciser les contours à la parcelle.

Les secteurs déjà urbanisés

Selon le Code de l'urbanisme (article L.121-8),

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation

diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les secteurs déjà urbanisés sont classés en zone UC3 au sein du PLUi-H. Ils ont été identifiés dans un premier temps par le SCoT du Trégor, puis délimités par les PLU des 14 communes concernées (via des procédures de modifications simplifiées approuvées en 2023), qui ont permis d'en préciser les contours à la parcelle.

Les espaces remarquables

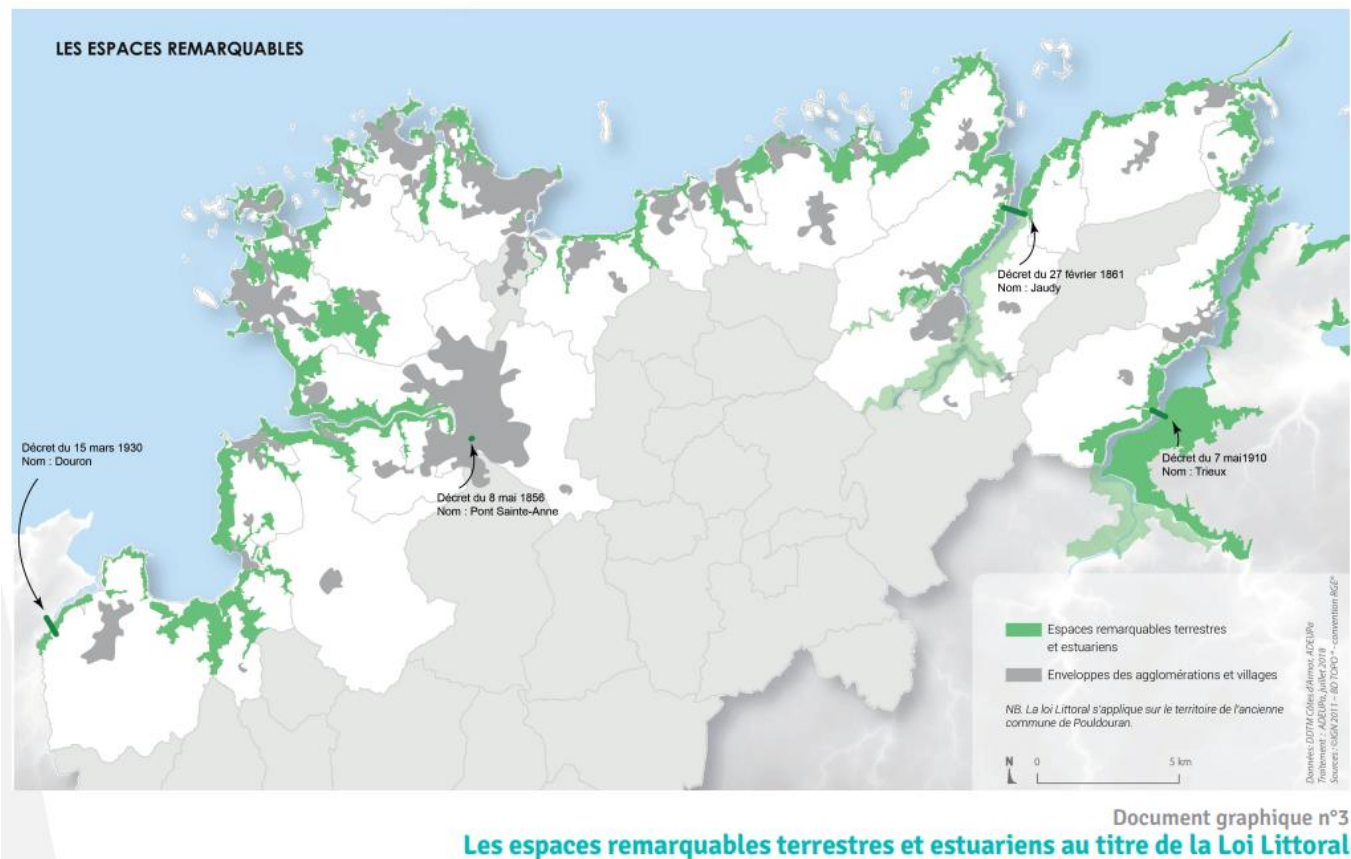
Selon le Code de l'urbanisme (article L.121-23),

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

[...]

Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.



Les espaces remarquables du littoral sont classés en zone Nr au PLUi-H. Ils couvrent les milieux naturels cités par le Code de l'urbanisme.

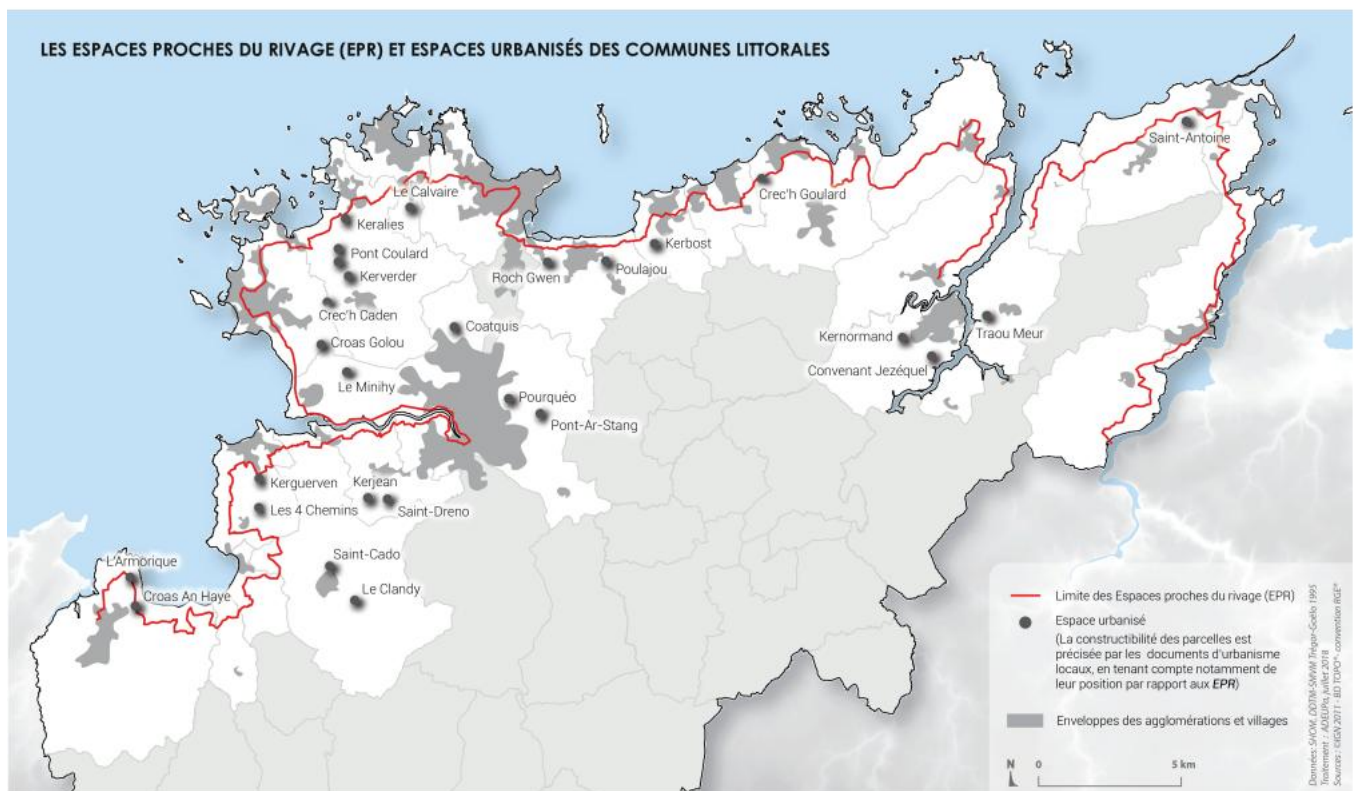
Les espaces proches du rivage

Selon le Code de l'urbanisme (article L.121-13),

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.



Les espaces proches du rivage (EPR) et espaces urbanisés des communes littorales

Les espaces proches du rivage ont été définis par le SCoT du Trégor sur la base des critères émis par les jurisprudences les plus récentes :

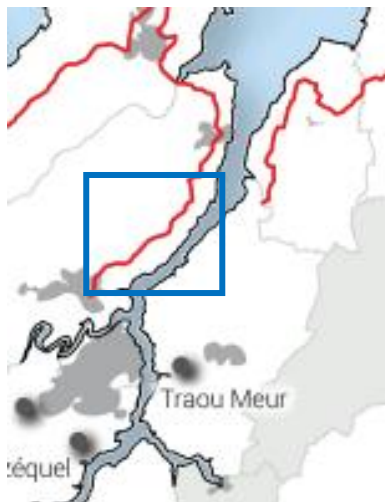
- Distance par rapport au trait de côte, dans la limite d'1,5 km,
- Co-visibilité à terre et depuis la mer,
- Présence d'une ambiance typiquement maritime, identifiable notamment par la présence d'habitats naturels littoraux (massifs dunaires, landes littorales...) ou d'éléments bâtis caractéristiques (villages de pêcheurs, ports...).

Les espaces proches du rivage font l'objet d'une prescription graphique au zonage du PLUi-H. Le tracé de ces EPR s'appuie sur les éléments précités ainsi que le tracé formalisé dans le DOO du SCoT du Trégor (de manière indicative). L'échelle d'application étant plus fine, il a été nécessaire de préciser ce tracé à la parcelle, en particulier au sein des espaces urbanisés. Leur délimitation a ainsi été affinée dans le zonage du PLUi-H, en s'appuyant sur les espaces proches du rivage déjà fixés par les documents d'urbanisme en

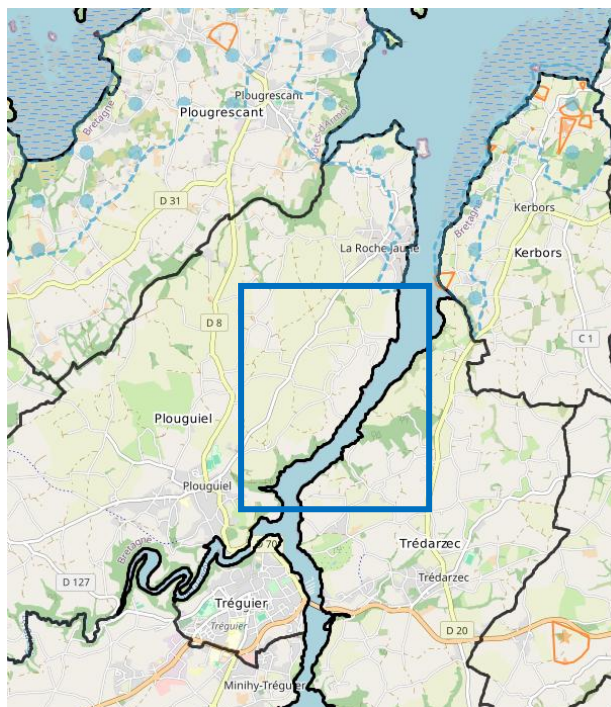
Rapport de présentation : justification des choix retenus

vigueur et en accrochant la délimitation du SCoT à des éléments géographiques plus précis : limite parcellaire, route, ou élément de paysage.

Cette délimitation a été ajustée sur la partie basse Ouest de l'estuaire du Jaudy, car la limite inscrite au SCoT ne correspondait pas aux critères énoncés ci-dessus, et visait des espaces trop éloignés du rivage.



Extrait du SCoT



Extrait du zonage du PLU

Espaces proches du rivage

Focus sur les zones de projet situées dans les Espaces Proches du Rivage

46 secteurs de projet encadrés par des OAP sectorielles sont situés dans les Espaces Proches du Rivage. En plus des OAP, 9 différents types de zonage règlementent l'implantation des constructions.

Zonage **UA1** Tissus anciens de centre-ville

- Emprise au sol maximale : non règlementé > 300m² de surface d'unité foncière ; 80%max si <300m² de surface d'unité foncière
- Hauteur maximale : 12 m à l'égout / 17 m au faîtage ou 15 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+3+C ; R+4) ;

Zonage **UA2** Tissus anciens de centre-bourg

- Emprise au sol maximale : non règlementé > 300m² de surface d'unité foncière ; 60%max si <300m² de surface d'unité foncière
- Hauteur maximale : 9 m à l'égout / 14 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+2 ou R+2+C)

Zonage **UA3** Tissus anciens à caractère patrimonial (Perros-Guirec et Penvénan)

- Emprise au sol maximale : non règlementé > 300m² de surface d'unité foncière ; 80%max si <300m² de surface d'unité foncière
- Hauteur maximale : 12 m à l'égout / 17 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+3+C). Les toitures de forme mono-pente et 4 pans sont interdites pour les constructions principales.

Zonage **UC1** Habitat individuel mixte : tissus de transition entre tissus anciens et tissus récents

- Emprise au sol maximale : 50% de l'unité foncière
- Hauteur maximale : 11 m à l'égout, à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente / 14 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1+C ou R+2) ;

Zonage **UC2** Habitat individuel dominant

- Emprise au sol maximale : 50% de l'unité foncière
- Hauteur maximale : 8 m à l'égout ou à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente / 11 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1 ou R+1+C)

Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte

- Emprise au sol maximale : 50% de l'unité foncière
- Hauteur maximale : 11 m à l'égout, à l'acrotère / 14 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1+C ou R+2).

Zonage **1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte

- Emprise au sol maximale : 50% de l'unité foncière
- Hauteur maximale : 8 m à l'égout, à l'acrotère / 11 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1 ou R+1+C).

Zonage **1AUe** à vocation équipements

- Emprise au sol maximale : non règlementé > 300m² de surface d'unité foncière ; 60%max si <300m² de surface d'unité foncière
- Hauteur maximale : 9 m à l'égout / 14 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+2+C).

Zonage **1AUh3** à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte

- Emprise au sol maximale : 50% de l'unité foncière
- Hauteur maximale : 7 m à l'égout ou à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente / 9 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1+C).

La partie ci-après vise à évaluer l'insertion des projets situés en EPR au regard de la configuration actuelle des lieux. Elle porte sur une analyse croisant : le zonage et les règles de hauteur et d'emprise associées, les formes urbaines prévues par les OAP, et le tissu environnant existant.

OAP n°22127-2 – Rue Lan Goc

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : au sud = individuel pavillonnaire type R+1+C/R+C, au nord/ouest/est = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C/R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22127-5 – Rue Saint-Christophe

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel dense, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : à l'ouest = habitat individuel groupé type R+1+C, à l'est = pavillon et habitat groupé type R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C/R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



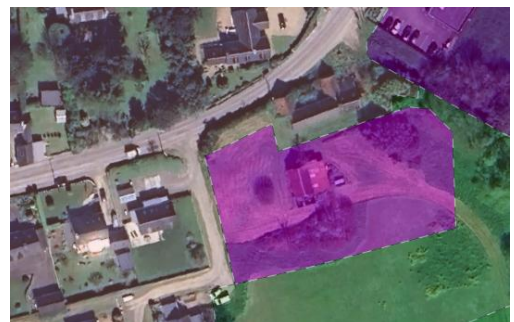
OAP n°22127-6 – Giratoire de la Balise

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel dense, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : à l'ouest = habitations R+C, à l'est = non bâti, au nord = RD786, au sud = zone de projet
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C/R+2 maximum > soit un niveau de plus que le tissu avoisinant. L'OAP prévoit le recul des constructions et des haies paysagères.



OAP n°22127-7 – Quartier du Prioly

- Zonage **1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, individuel dense
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord et à l'ouest = habitat pavillonnaire type R+C/R+1+C, au sud et à l'est = non bâti, zone de projet au nord
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1/R+1+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22134-3 – Rue des Mouettes

- Zonage **UC2** Habitat individuel dominant
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel
- *Tissu bâti avoisinant* : à l'ouest = habitat pavillon R+1+C, à l'est = route et pavillon R+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1/R+1+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisnantes



OAP n°22166-6 – Buguélès Rue du Port

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : à l'ouest et au nord = habitat pavillonnaire R+C, au sud et à l'est = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+c/R+2 maximum > soit un niveau de plus que le tissu avoisinant. L'OAP prévoit la préservation des murs et des haies pour gérer les transitions.



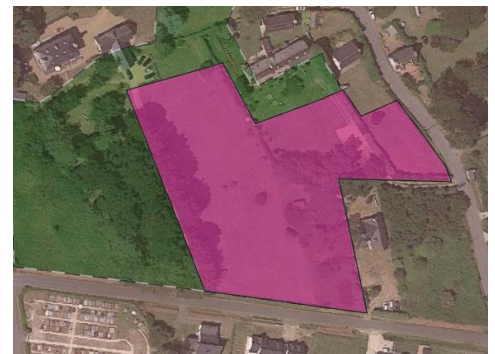
OAP n°22166-7 – Sentinelle

- Zonage **UA3** Tissus anciens à caractère patrimonial (Perros-Guirec et Penvénan)
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au sud = maisons et pavillons R+1+C, au nord = tissu bâti ancien au parcellaire dense jusqu'à R+2+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+3+C maximum > soit un niveau de plus que le tissu avoisinant. L'OAP prévoit « d'Aménager des constructions de hauteur compatible avec le tissu existant. »



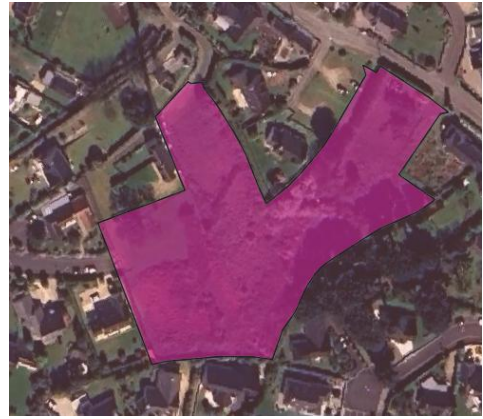
OAP n°22166-8 – Rue Théodore Botrel

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord, au sud et à l'est = habitat ancien/pavillonnaire type R+1+C, à l'ouest = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+c/R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisnantes



OAP n°22168-1 – Krec'h Morvan

- Zonage **1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat individuel groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : parcellaire dense avec pavillons en R+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du : R+1 ou R+1+C maximum > soit un niveau de plus que le tissu avoisinant. L'OAP prévoit de « Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral. »



OAP n°22168-10 – Rue des Frères Kerbrat

- Zonage **1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au sud = non bâti, au nord, à l'ouest et à l'est = pavillonnaire en R+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du : R+1 ou R+1+C maximum > soit un niveau de plus que le tissu avoisinant. L'OAP prévoit des haies pour gérer la transition paysagère sur certains interstices et de « Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral. »



OAP n°22168-16 – Sud de la Clarté

- Zonage **1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : à l'ouest = habitat en R+C, au nord, à l'est et au sud = pavillons en R+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > soit un niveau de plus que le tissu avoisinant. L'OAP prévoit de « Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral. »



OAP n°22168-2 – Centre-ville

- Zonage **UA2** Tissus anciens de centre-bourg
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : tissu de mixte de centre-ville (habitat, école, ...) allant jusqu'au R+2+C, parcellaire dense
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+2 ou R+2+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22168-3 – Rue Krec'h Feunteun

- Zonage **UA2** Tissus anciens de centre-bourg
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat individuel groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord = école, à l'ouest = habitat R+C, au sud = stade et habitat pavillonnaire R+1+C, à l'est = habitat pavillonnaire R+1+C et collectif R+2+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+2 ou R+2+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22168-4 – Rues Aristide Briand-Maréchal Foch

- Zonage **UA2** Tissus anciens de centre-bourg
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord/est/sud = habitat/résidences allant jusqu'au R+3+C, à l'ouest = habitat au parcellaire dense R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+2 ou R+2+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22168-6 – Rue Ernest Renan

- Zonage **UA1** Tissus anciens de centre-ville
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord et à l'ouest = habitat ancien dense R+1+C en front de rue, au sud = habitat ancien R+1+C structuré sur les limites d'une grande parcelle, à l'est = non bâti (parking)
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+3+C ; R+4 maximum > soit 2 niveaux de plus que le tissu avoisinant. L'OAP prévoit de « Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral. »



OAP n°22168-7 – Rue Charles Philippe

- Zonage **1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au sud et à l'est = pavillon type R+C, à l'ouest = site de projet, au nord = habitat ancien R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22168-8 – Maison des Loisirs de la Rade

- Zonage **UC2** Habitat individuel dominant
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord, à l'ouest et au sud = pavillon type R+C, à l'est = site de projet
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1/R+1+C maximum > soit un niveau de plus que le tissu avoisinant. L'OAP prévoit de « Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral. »



OAP n°22168-9 – Traou Costiou

- Zonage **1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : à l'est et à l'ouest = pavillon en R+C, au nord = non bâti, au sud = non bâti avec un pavillon ponctuel.
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > soit un niveau de plus que le tissu avoisinant. L'OAP prévoit des haies pour gérer la transition paysagère sur certains interstices et de « Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral. »



OAP n°22194-9 – Keramanan

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord, à l'est et au sud = pavillonnaire en R+C, à l'ouest = corps de ferme
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+c/R+2 maximum > soit un niveau de plus que le tissu existant. L'OAP prévoit de « Gérer les vis-à-vis avec les riverains pour limiter les co-visibilités entre logements. » ainsi que des haies paysagères sur certains interstices. Elle prévoit de « Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral. »



OAP n°22198-12 – Kastell Vran

- Zonage **1AUH3** à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel, individuel dense, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord = non bâti, à l'ouest et au sud = habitat ancien dense R+C, à l'est = pavillon R+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C maximum (9m max au faîtage) > soit des hauteurs similaires au tissu avoisinant. L'OAP prévoit des haies paysagères pour gérer les interstices et l'implantation préférentielle des constructions au nord des parcelles.



OAP n°22198-13 – Pors Gelin

- Zonage **1AUH3** à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel groupé, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord et à l'ouest = non bâti, au sud et à l'est = pavillon R+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C maximum (9m max au faîtage) > soit des hauteurs similaires au tissu avoisinant.



OAP n°22198-14 – Golf Hôtel

- Zonage **1AUH3** à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel, individuel dense, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord = résidence hôtelière R+C/R+1+C, au sud et à l'ouest = pavillon R+C, à l'est = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+c/R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22198-15 – Route de Kéréroc

- Zonage **1AUH3** à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel, individuel dense, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : pavillonnaire peu dense en retrait, R+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C maximum (9m max au faîtage) > soit des hauteurs similaires au tissu avoisinant. L'OAP prévoit des haies pour gérer certains interstices.



OAP n°22198-16 – Route de Landrellec

- Zonage **1AUH3** à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : pavillonnaire peu dense en retrait, R+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C maximum (9m max au faîtage) > soit des hauteurs similaires au tissu avoisinant. L'OAP prévoit des haies pour gérer certains interstices et la préservation de la zone humide au nord, permettant de créer un espace tampon.



OAP n°22198-17 – Hameau de Goulmedec

- Zonage **1AUH3** à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : individuel, individuel dense
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord et à l'est = non bâti, à l'ouest et au sud = pavillon R+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C maximum (9m max au faitage) > soit des hauteurs similaires au tissu avoisinant.



OAP n°22198-18 – Kerwegano

- Zonage **1AUH3** à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel, individuel dense, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord, à l'est et à l'ouest = pavillon R+C, au sud = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C maximum (9m max au faitage) > soit des hauteurs similaires au tissu avoisinant. L'OAP prévoit des haies pour gérer les interstices.



OAP n°22218-1 – Hent Kerilis

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : à l'est = non bâti, au sud, au nord et à l'ouest = habitat ancien ou pavillonnaire jusqu'au R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22221-3 – Estuaire

- Zonage **1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord, à l'est et au sud = pavillon en R+C, à l'ouest = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22224-8 – Run Ar Moulleg

- Zonage **UC2** Habitat individuel dominant
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, groupé
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord et à l'est = non bâti, au sud et à l'ouest = pavillon R+C/R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22319-1 – Rue de l'école

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au sud = école R+1+C, à l'ouest = pavillon en retrait, à l'est et au nord = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du : R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22319-2 – Rue Ar Dossen

- Zonage **UC2** Habitat individuel dominant
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, groupé, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : au sud et à l'est = pavillon R+C, au nord = habitat ancien plus dense R+C/R+1+C, à l'ouest = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22319-3 – Rue de Keropartz

- Zonage **1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, groupé, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : à l'est et à l'ouest = pavillon/maison mitoyennes en R+1+C, au sud et au nord = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22343-4 – Traou Meur

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Programme prévu* : Activités nautiques, de détente, de loisirs, culturelles, hébergement type petite hôtellerie et commerces
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord = pavillon en R+1+C, à l'est = non bâti, au sud/ouest = équipements, parkings et un immeuble en R+3+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22349-1 – Kerbabu

- Zonage **UC2** Habitat individuel dominant
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat individuel, groupé, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : à l'ouest et nord = pavillon R+1+C/R+C, au sud et à l'est = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22349-2 – Velaneg

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : pavillonnaire allant jusqu'au R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22349-3 – Hent Kernec

- Zonage **UC2** Habitat individuel dominant
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : habitat individuel, groupé, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : pavillonnaire allant jusqu'au R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22353-1 – Congrégation des Filles du Saint-Esprit

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : habitat pavillonnaire en R+C / R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22353-2 – Ilot Le Goffic-Durocher

- Zonage **UC1** Habitat individuel mixte : tissus de transition entre tissus anciens et tissus récents
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel, groupé, intermédiaire, petit collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : à l'ouest, au nord et au sud = pavillon et maisons de ville allant jusqu'au R+1+C, à l'est = habitat ancien dense en R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



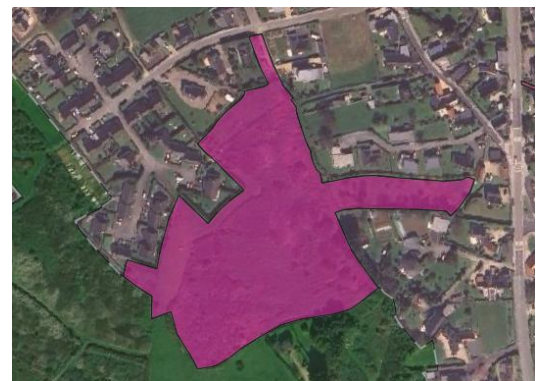
OAP n°22353-3 – Hameau de Ker Lannou

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, groupé, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord, à l'est et au sud = pavillon R+C/R+1+C, à l'ouest = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22353-4 – Kerlavos

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord et à l'est = pavillon en R+C/R+1+C, à l'ouest = pavillon groupé en R+C, au sud = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22353-5 – Route de Lannion

- Zonage **UC1** Habitat individuel mixte : tissus de transition entre tissus anciens et tissus récents
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : pavillons/maisons de ville allant jusqu'au R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22353-6 – Roc'h Uzon

- Zonage **IAUHI** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord, à l'est et au sud = pavillons/maisons allant jusqu'au R+1+C, à l'ouest = zone d'activité commerciale
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes. L'OAP prévoit une haie paysagère sur la limite séparative avec la zone d'activité commerciale.



OAP n°22353-7 – Kervoennes

- Zonage **IAUHI** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel, groupé, intermédiaire, collectif
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord et à l'ouest = non bâti, au sud et à l'est = pavillon jusqu'au R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



OAP n°22353-8 – Route du bourg

- Zonage **UA2** Tissus anciens de centre-bourg
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Individuel groupé, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord/est/sud = habitat ancien dense allant jusqu'au R+1+C, à l'ouest = non bâti
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+2 ou R+2+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes. L'OAP prévoit de « Ne pas compromettre les points de vue depuis les habitations existantes sur le paysage littoral » et de « Veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions »



OAP n°22363-1 – Krec'h

- Zonage **UC2** Habitat individuel dominant
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord/nord-est = pavillon R+C, au sud/ouest = équipement sportif
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > soit un niveau au-dessus du tissu avoisinant. L'OAP prévoit de l'habitat individuel.



OAP n°22363-2 – Awel Mor

- Zonage **1AUH1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte et **1AUe** à vocation équipements
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire
- *Tissu bâti avoisinant* : pavillon allant jusqu'au R+1+C
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1+C ou R+2 maximum (1AUH1) ou R+2+C (1AUe) > soit un niveau au-dessus du tissu avoisinant. L'OAP prévoit de « Implanter les futurs logements de manière à réduire les vis-à-vis et de manière harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant. » et des haies paysagères sur certains interstices.



OAP n°22379-2 – Goas an Poul

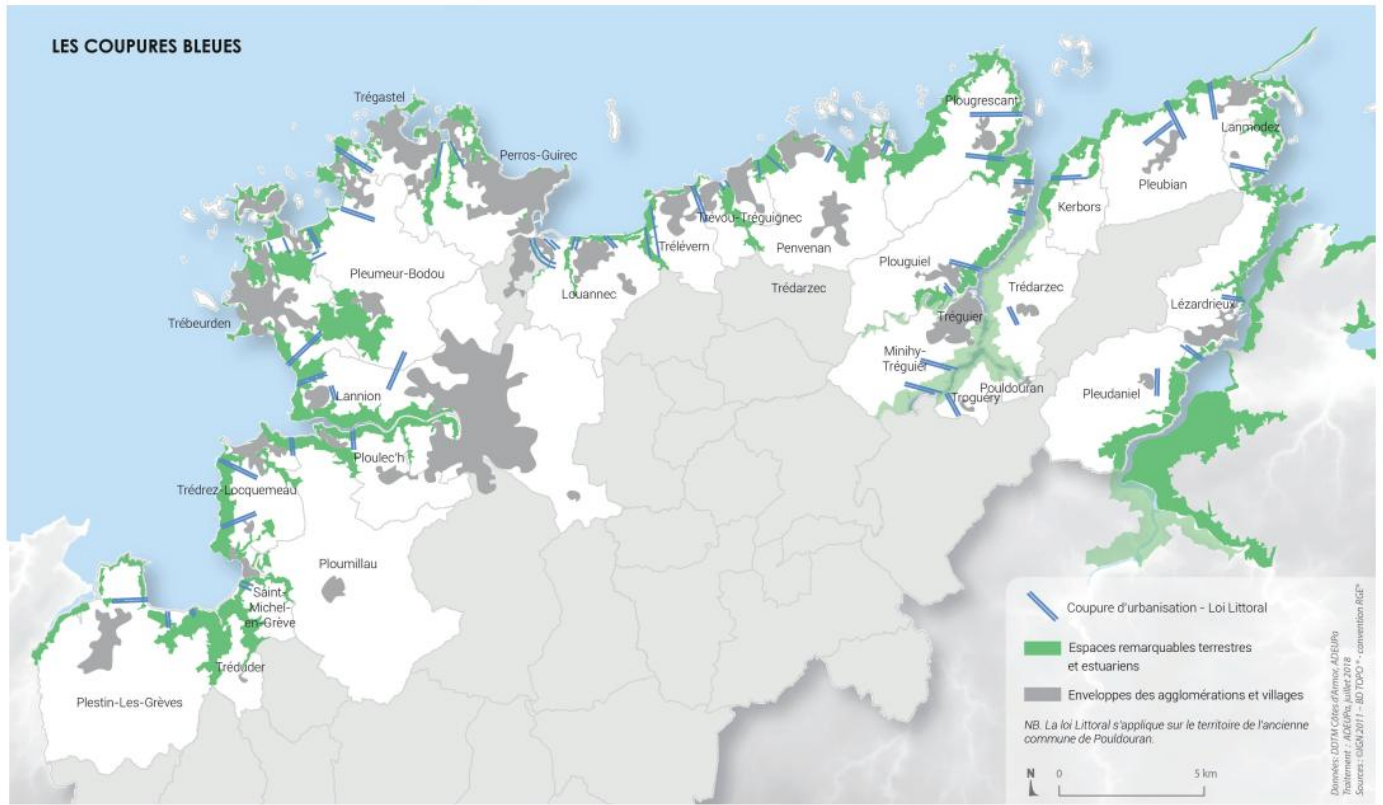
- Zonage **UC2** Habitat individuel dominant
- *Formes urbaines prévues par l'OAP* : Habitat individuel, groupé
- *Tissu bâti avoisinant* : au nord = pavillon jusqu'au R+1+C, au sud = non bâti, ou pavillon en retrait
- *Analyse* : le zonage prévoit du R+1 ou R+1+C maximum > insertion du projet dans les hauteurs avoisinantes



Les coupures d'urbanisation

Selon le Code de l'urbanisme (article L.121-22),


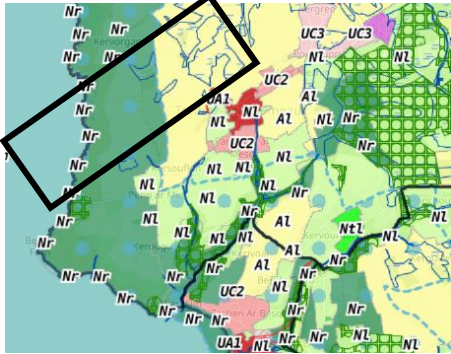

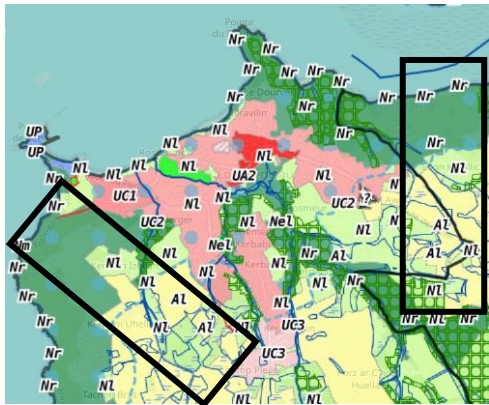
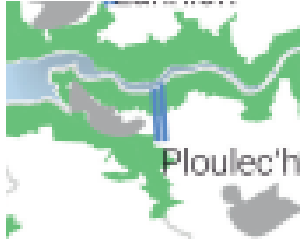
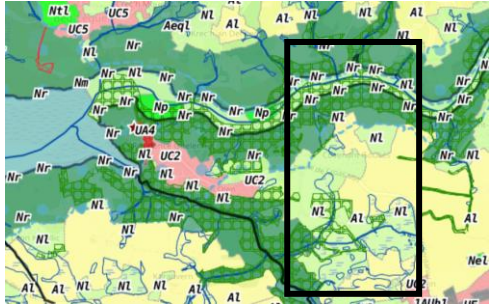


Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.


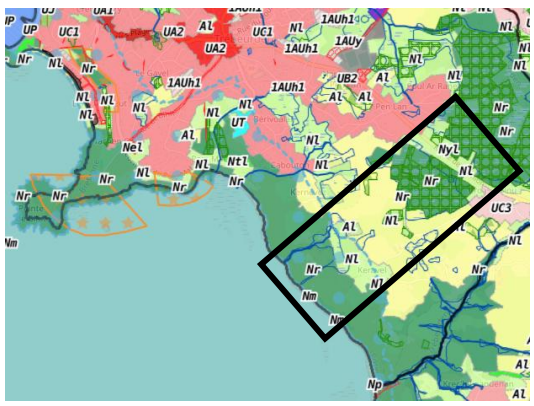
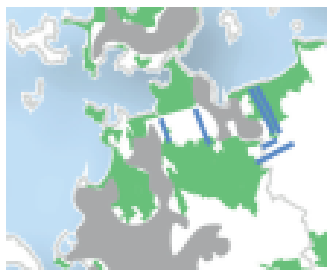
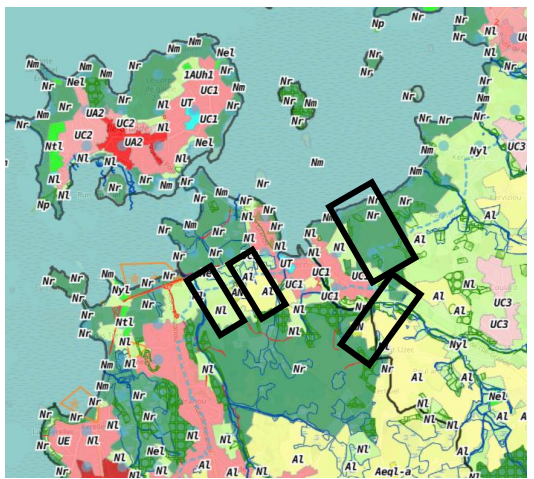
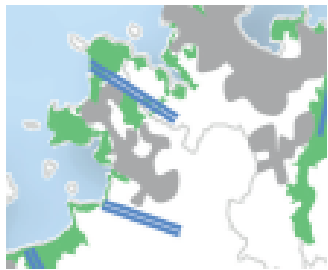
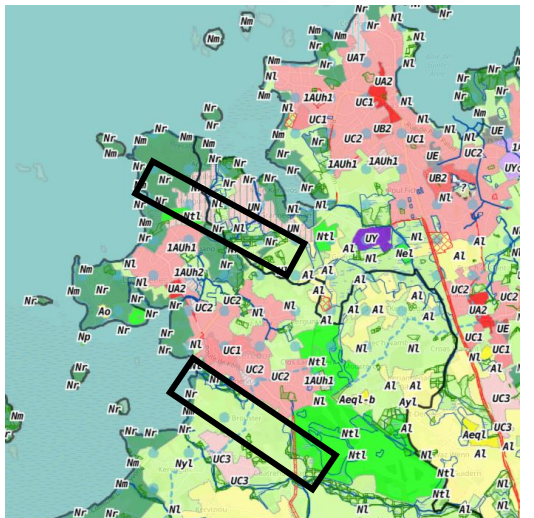



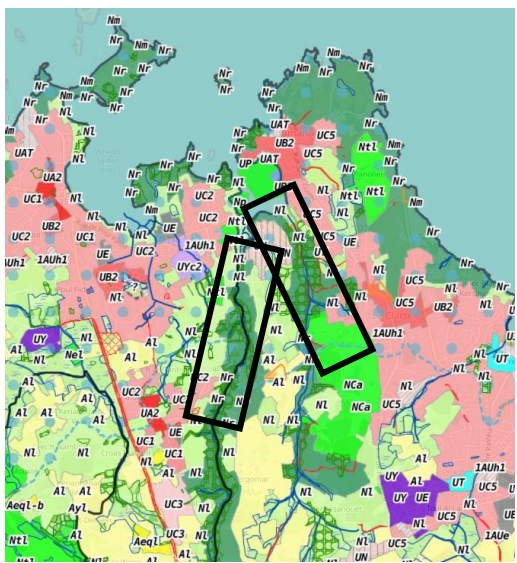

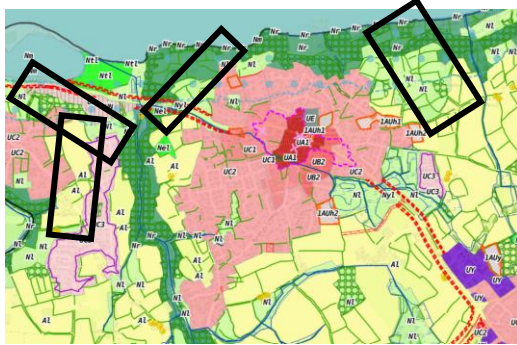

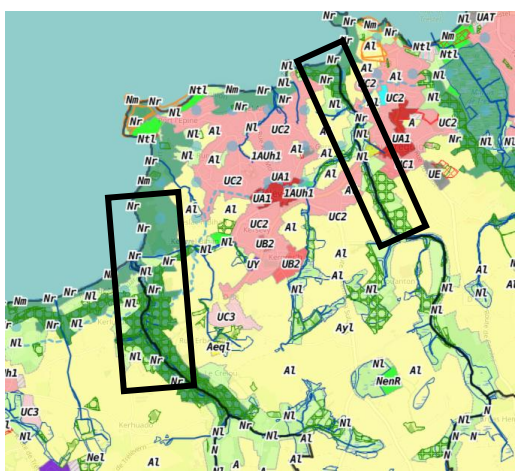
Document graphique n°6
Les coupures bleues


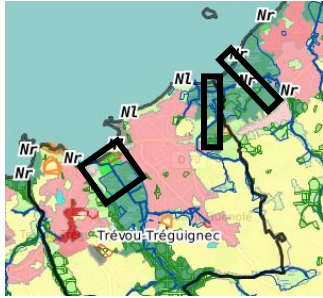

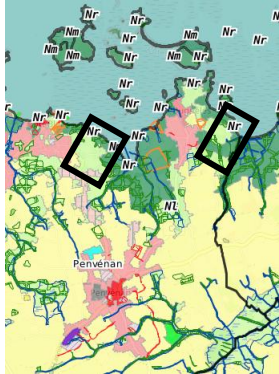

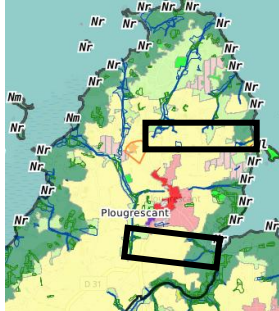
Les coupures d'urbanisation définies dans le SCoT du Trégor sous l'appellation « coupures bleues » ont été retranscrites dans le PLUi-H à travers un classement en zones Agricoles ou Naturelles.


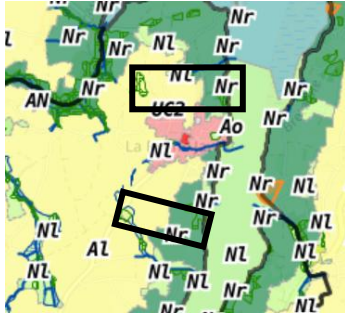

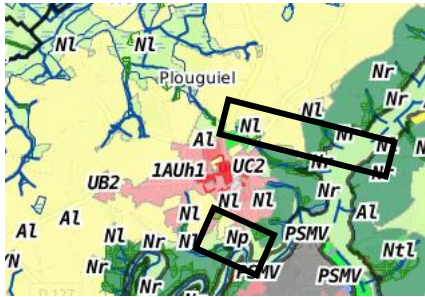

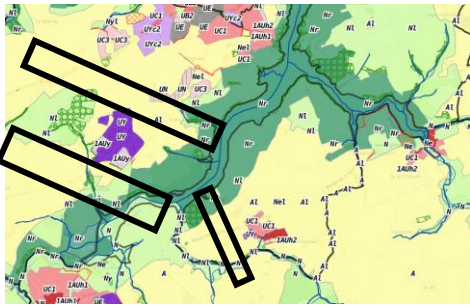
Coupure d'urbanisation définie au SCoT	Extrait du zonage du PLUi-H	Mode de traduction dans le PLUi-H
		<p>Zonage Nr et Nl</p> <p>Protection des boisements le long de la vallée (Espaces boisés classés ou boisements à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Ajustement des limites aux contours effectifs des espaces remarquables et des boisements</p>
		<p>Zonage Nr et protection des boisements (Espaces boisés classés ou boisements à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) au sud de l'agglomération de Saint-Michel-en-Grève</p>


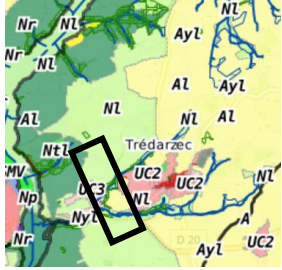

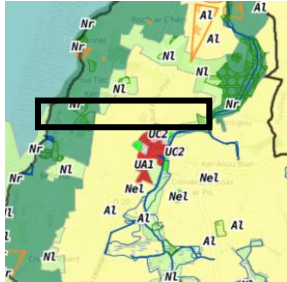

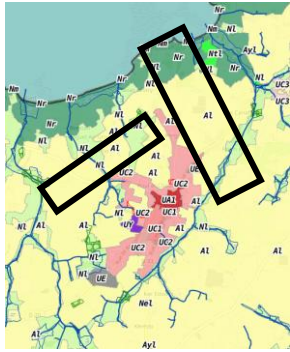
Coupure d'urbanisation définie au SCoT	Extrait du zonage du PLUi-H	Mode de traduction dans le PLUi-H
		Ajustement des limites aux contours effectifs des espaces remarquables et des boisements
		Nord-ouest du bourg de Trédrez-Locquémeau : zonage Nr sur les espaces remarquables et zonage Agricole sur la partie Est, avec protection des zones humides.
		Protection des coupures de part et d'autre de l'agglomération de Locquémeau : zonages Nr NI, et Al. Protection des zones humides sur les parties agricoles.
		Protection de la coupure à l'Est du Yaudet : zonages NI, et protection des boisements le long des vallées.
		Protection de la coupure au nord de l'agglomération de Beg-Léguer le long du cours d'eau par un zonage Nr sur les espaces remarquables, et à l'est par des zones NI et Al, avec inscriptions graphiques de protection des boisements. Coupure assurée à l'ouest de l'agglomération Lannionaise par un zonage Al et NI.


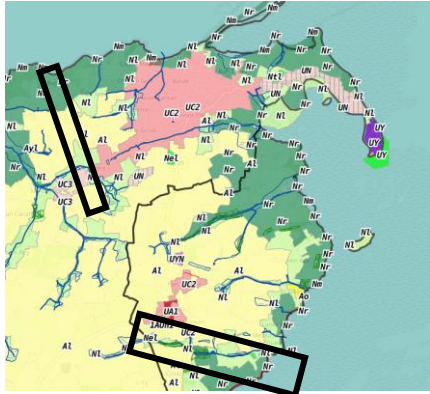

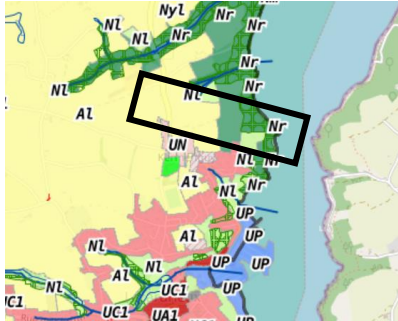

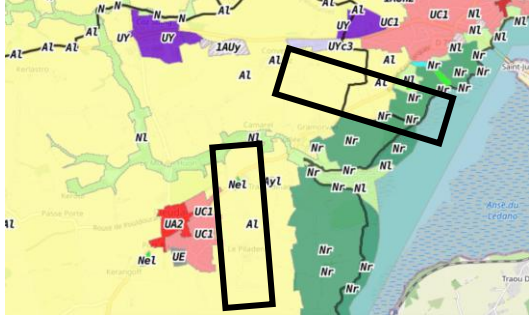
Coupure d'urbanisation définie au SCoT	Extrait du zonage du PLUi-H	Mode de traduction dans le PLUi-H
		<p>Sud de l'agglomération urbaine de Trébeurden : zonages Nr (espaces remarquables), Al et ponctuellement Nl. Protection des boisements.</p>
		<p>Préservation des coupures situées à l'ouest du hameau de Penvern (en limite des communes de Trébeurden et Pleumeur-Bodou) via des zones Nl et Al.</p> <p>Coupure assurée à l'est du même hameau de Penvern par un zonage Nr correspondant aux espaces remarquables, et plus au sud par une zone Al et des inscriptions graphiques de protection des boisements, en limite du secteur urbanisé de Pont ar Yar (Pleumeur-Bodou).</p>
		<p>Sud du hameau de Kéréroc : coupure assurée par un zonage Nl, et Nr sur la bande littorale.</p> <p>Nord de Kéréroc : zonage Nr (espaces remarquables) et UN (inconstructible) pour la partie déjà urbanisée.</p>

Coupure d'urbanisation définie au SCoT	Extrait du zonage du PLUi-H	Mode de traduction dans le PLUi-H
		<p>Entre les agglomérations de Trégastel et de Perros-Guirec : Vallée des Traouïero protégée par des zonages Nr (espaces remarquables), NI, AI et UN (zonage inconstructible sur les espaces urbanisés de manière diffuse). Une protection des boisements accompagne ce zonage aux abords du cours d'eau.</p>
		<p>Entre les secteurs urbanisés de Kernasdet et Truzugal (commune de Louannec) : protection de la coupure d'urbanisation via une protection du boisement (Pen ar Garen) et une zone agricole AI.</p> <p>Entre Truzugal et le bourg de Louannec : zonage Nr (espaces remarquables) et NI, et protection des boisements le long du cours d'eau.</p> <p>Est du bourg de Louannec : protection de la coupure par des zonages Nr et NI, ainsi que par des inscriptions graphiques de protection des boisements.</p>
		<p>Vallées des ruisseaux du Dourdu et de Kergouanton à Trélévern : zonage Nr sur les espaces remarquables et protection des boisement via une prescriptions graphique.</p>

Coupure d'urbanisation définie au SCoT	Extrait du zonage du PLUi-H	Mode de traduction dans le PLUi-H
		<p>Entre le bourg de Trévou-Tréguignec et Poulpry : zonage Ntl sur le camping et ses espaces de stationnement, zonage NI sur l'habitat dispersé, zonage Nr sur le Marais de Trestel et prescriptions pour la protection des cours d'eau et des zones humides.</p> <p>Entre le Royau (Trévou-Tréguignec), Crec'h Goulard et Crec'h Avel : zonage Nr sur le Marais du Launay, avec prescriptions pour la protection des boisements, des zones humides et des cours d'eau.</p>
		<p>A l'est du bourg de Buguéles : zonage NI sur l'habitat dispersé, zonage Nr sur les espaces remarquables et identification d'EBC et de boisements à protéger.</p> <p>Entre Port-Blanc et l'Anse de Pellinec : Zonage NI sur les espaces agricoles bocagers et l'habitat dispersé, zonage Nr sur la bande littorale et prescriptions graphiques « EBC » et « boisements à protéger »</p>
		<p>Entre le sud du bourg de Plougrescant et le hameau Les Quatre Vents : zonage AI sur les espaces agricoles et l'habitat dispersé, zonage NI sur le cours d'eau longeant l'ouest du bourg avec prescriptions graphiques associées (cours d'eau, EBC, zones humides), et zonage Nr sur les abords du ruisseau de Lizildry avec prescriptions « cours d'eau » et « EBC » associées.</p> <p>Entre le nord du bourg de Plougrescant et les hameaux de Le Roudour, Kernévez et Kerdantec : zonage AI sur les espaces agricoles, zonage NI sur l'habitat dispersé et les cours d'eau, prescriptions « cours d'eau », « EBC » et « zones humides ». Le hameau de Crec'h Run à l'est est classé en UN (U inconstructible). La bande littorale est classée Nr à l'exception</p>

Coupure d'urbanisation définie au SCoT	Extrait du zonage du PLUi-H	Mode de traduction dans le PLUi-H
		des activités aquacoles classées Ao.
		<p>Entre le sud du bourg de La Roche-Jaune et le hameau le Collot : zonage Al sur les espaces agricoles, accompagné de prescriptions « zones humides » et « boisements », et zonage Nr sur la vallée du Jaudy accompagné de prescriptions EBC.</p> <p>Entre le nord du bourg de La Roche-Jaune et le hameau de Keraret : zonage Al sur les espaces agricoles, et zonage Nr sur la vallée du Jaudy accompagné de prescriptions EBC.</p>
		<p>Entre le sud du bourg de Plouguiel et la vallée du Guindy : zonage Al sur les espaces agricoles, zonage NI et Nr sur la vallée du Guindy et ses affluents. Des prescriptions graphiques « zones humides » « cours d'eau » et « EBC » concourent à la préservation de ces espaces.</p> <p>Entre le nord du bourg de Plouguiel et le hameau de Saint-Laurent : Nel sur les équipements sportifs existants, Al sur les espaces agricoles, NI et Nr sur les abords du Jaudy et de ses affluents. Des prescriptions « cours d'eau » et « EBC » concourent à la préservation des vallées.</p>
		<p>Entre le bourg de Troguéry et la vallée de Pont Huallec : zonage Al sur les espaces agricoles, et NI avec prescriptions zones humides / EBC / cours d'eau sur la vallée de Pont Huallec. Les espaces naturels de la vallée du Jaudy sont en Nr.</p> <p>Entre la zone d'activités Convenant Vraz et le hameau Saint-Renaud (commune de Minihy-Tréguier) : Zonage Al sur les espaces agricoles, Zonage Nr sur les espaces remarquables du Jaudy et zonage NI sur le cours d'eau se jetant dans le Jaudy. Les deux cours d'eau sont protégés par une</p>

Coupure d'urbanisation définie au SCoT	Extrait du zonage du PLUi-H	Mode de traduction dans le PLUi-H
		<p>prescription dédiée et leurs abords boisés par des prescriptions EBC.</p> <p>Entre la zone d'activités Convenant Vraz et le hameau Convenant Jézéquel (commune de Minihy-Tréguier) : zonage Al sur les espaces agricoles et zonage Nr avec EBC sur la vallée du Jaudy.</p>
		<p>Entre le bourg de Trédarzec et le hameau de Traou Meur :</p> <p>Zonage Al sur les espaces agricoles, et zonage NI sur les ruisseaux. Les ruisseaux sont protégés par la prescription « cours d'eau » et leurs abords sont protégés par des prescriptions EBC et zones humides.</p>
		<p>Au nord entre le bourg de Kerbors et le hameau de Kerlizou : zonage Al sur les espaces agricoles, zonage Nr sur les espaces remarquables, zonage NI sur le fleuve côtier bordant le bourg et prescriptions graphiques pour la protection du cours d'eau et des zones humides et boisements associés.</p>
		<p>Au nord-est du bourg de Pleubian, de Crec'h Roc'h Alzy à Crec'h Costiou : zonage Al sur les espaces agricoles, zonage Nr sur les espaces remarquables, zonage NI sur les espaces naturels longeant le fleuve côtier, accompagné de prescriptions graphiques pour la préservation des zones humides et du cours d'eau.</p> <p>Au nord-ouest entre le bourg de Pleubian et le hameau de Brestan : zonage Al sur les espaces agricoles, zonage NI sur les espaces habités et les espaces naturels longeant le fleuve côtier, accompagné de prescriptions graphiques pour la préservation des zones humides et du cours d'eau.</p>

Coupure d'urbanisation définie au SCoT	Extrait du zonage du PLUi-H	Mode de traduction dans le PLUi-H
		<p>Au sud du bourg de Lanmodez sur la vallée au niveau du hameau de Kermassac'h : Zonage Nr sur les espaces remarquables à l'ouest, zonage Al sur les espaces agricoles, zonage Nl sur les coteaux de la vallée et un zonage Nel en face de la Chapelle. Des prescriptions graphiques sur la protection des EBC, des cours d'eau et des zones humides ont également été dessinées.</p> <p>A l'ouest du bourg de l'Armor (commune de Penvénan), entre les quartiers Crec'h Reut et Saint-Antoine : zonage Al sur les espaces agricoles, zonage Nr sur les espaces remarquables au nord, zonage Nl sur les bois et paysages bocagers qui accompagnent le ruisseau, prescription graphique pour la préservation de zones humides.</p>
		<p>Entre le nord du bourg de Lézardrieux et les deux vallées au niveau des hameaux de Coat Min et Kerbroc'h :</p> <p>Espaces agricoles protégés par un zonage Al ou Nl.</p> <p>Zonage Nr sur les espaces remarquables du littoral à l'ouest et prescriptions graphiques EBC sur les bois d'intérêt.</p>
		<p>Plaines agricoles à l'est de Pleudaniel au niveau de Le Piladen : espaces protégés par un zonage Al.</p> <p>Ceinture paysagère au sud de Lézardrieux, en limite du camping municipal de Kermarquer : ceinture préservée par un zonage Al sur la partie agricole à l'ouest, et un zonage Nr à l'est. Une prescription graphique pour la préservation des zones humides a également été créée.</p>

Les parcs et ensembles boisés significatifs

Selon le Code de l'urbanisme,

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les boisements significatifs du littoral font l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés au sein du règlement graphique du PLUi-H.

La bande des 100 mètres

Selon le Code de l'urbanisme,

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

[...]

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cette interdiction est reprise au sein du règlement littéral du PLUi-H.

Le recul du trait de côte

Selon le Code de l'urbanisme,

Les communes incluses dans la liste établie en application de l'article L. 321-15 du code de l'environnement dont le territoire n'est pas couvert, à la date d'entrée en vigueur de la liste, par un plan de prévention des risques littoraux prescrit ou approuvé comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte établissent une carte locale d'exposition de leur territoire au recul du trait de côte, dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les communes incluses dans la liste établie en application de l'article L. 321-15 du code de l'environnement dont le territoire est couvert, à la date d'entrée en vigueur de la liste, par un plan de prévention des risques littoraux prescrit ou approuvé comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte peuvent établir une carte locale de projection du recul du trait de côte dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Si une ou plusieurs de ces communes appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la carte est établie par ce dernier.

Dans les communes mentionnées aux deux premiers alinéas du présent article, le présent chapitre est applicable, sous réserve du présent paragraphe.

[...]

Le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu applicable dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1 délimite sur le territoire de ces communes :

1° La zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans ;

2° La zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans.

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu comprend une synthèse des études techniques prises en compte pour délimiter dans le document graphique du règlement les zones mentionnées aux 1° et 2° du présent article et, si elles ont été prises en compte pour procéder à cette délimitation, une synthèse des actions de lutte contre l'érosion côtière et des actions issues des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte mises en œuvre par les collectivités territorialement compétentes.

Contexte réglementaire

Loi Climat et Résilience

A l'interface entre la mer et la terre, les espaces littoraux constituent des territoires remarquables d'un point de vue environnemental, paysager ou encore économique. Particulièrement attractive, la frange littorale française accueille une population importante, avec une densité 2,5 fois supérieure au reste du territoire, et une pression foncière toujours croissante.

Le littoral reste néanmoins un milieu mobile en constante évolution, soumis aux influences maritimes, météorologiques ou continentales. Les dynamiques naturelles du littoral sont aujourd'hui fortement impactées par les aménagements humains, avec près de 30% du littoral français artificialisé. Aussi, le changement climatique tend à accélérer les évolutions du littoral, au travers de l'augmentation du niveau marin et des modifications des conditions météo-océaniques.

Plus de 20% du littoral français est aujourd'hui concerné par une érosion significative (CEREMA, 2024). Si les côtes sableuses apparaissent comme les plus sensibles, le recul du trait de côte concerne également les falaises meubles (craie, loess...), rocheuses ou encore les zones topographiquement basses. L'élévation du niveau marin, attendue entre 60 cm et 1 m selon les scénarios climatiques d'ici la fin du siècle, engendre en effet des submersions de plus en plus fréquentes de ces zones basses, faisant reculer de fait la limite entre terre et mer.

Des zones de plus en plus vastes sont ainsi exposées au risque de recul du trait de côte. Il est déjà estimé sur les 50 dernières années une perte de plus de 30 km² de territoire. Ce risque concerne également les territoires a priori « protégés ». Les ouvrages littoraux de protection contre le recul du trait de côte ou contre les submersions ont été en effet, dans leur grande majorité, dimensionnés sans prendre en compte ces sollicitations de plus en plus intenses.

Face à l'évolution du risque de recul du trait de côte, les stratégies de gestion du littoral sont mises en œuvre localement. Elles visent entre autres à diminuer la vulnérabilité de la bande littorale, au travers de la gestion et l'évolution des systèmes de protections, naturels ou artificiels, ou de l'occupation du sol. Ces stratégies sont basées sur la compréhension du fonctionnement du littoral, ses enjeux ou encore son évolution.

Dite « loi Climat et Résilience », la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a introduit l'établissement de cartes locales d'exposition au recul du trait de côte. Ces cartographies doivent permettre de délimiter la « zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans » et la « zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans » (L121-22-2 Code de l'urbanisme).

Ces cartes sont réalisées par les communes incluses dans les listes établies « en application de l'article L321-15 du Code de l'environnement dont le territoire n'est pas couvert la date d'entrée en vigueur de la liste par un plan de prévention des risques littoraux prescrit ou approuvé comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte » (L121-22-1 Code de l'urbanisme).

Trois décrets (n°2022-750 du 29 avril 2022, n° 2023-698 du 31 juillet 2023 et n°2024-531 du 10 juin 2024) sont venus jusqu'ici préciser la liste des communes.

Conséquences en termes d'urbanisme

Les cartographies sont construites à partir de la connaissance de l'évolution historique du trait de côte, de l'impact des événements tempétueux et du changement climatique, ainsi que de la considération ou non d'ouvrages pérennes. Un ouvrage considéré comme fixant le trait de côte dans les cartographies suppose un engagement de la part de son gestionnaire en termes de surveillance et d'entretien sur le long terme.

Les cartographies définissent ainsi des zones exposées au recul du trait de côte à 30 ans et des zones exposées entre 30 et 100 ans. Elles sont transposées dans les documents d'urbanisme et des règles spécifiques sont définies afin de prévenir et limiter la vulnérabilité dans ces zones.

Les principales règles sont ainsi (extraits du *Recul du trait de côte – Comprendre et construire ses droits – collectif, 2024*) :

- L'obligation d'informer les acquéreurs ou locataires de biens exposés,
- Un droit de préemption au profit des communes ou de l'intercommunalité sur les biens exposés à horizon 30 ans, voire 100 ans,
- Dans les zones exposées à horizon 0 à 30 ans, la limitation de la constructibilité avec comme seules autorisations possibles :

Rapport de présentation : justification des choix retenus

- Au sein des espaces urbanisés, les travaux de réfection ou d'adaptation des bâtis existants,
- Les constructions démontables nécessaires aux services publics et activités économiques exigeant la proximité de l'eau, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation
- Dans les zones exposées à horizon 30 à 100 ans, les constructions sont autorisées sous réserve de :
 - La démolition du bien en cas de mise en danger des occupants
 - La consignation financière obligatoire pour financer les travaux de démolition,

De manière simplifiée, les principales règles sont rappelées ci-dessous :

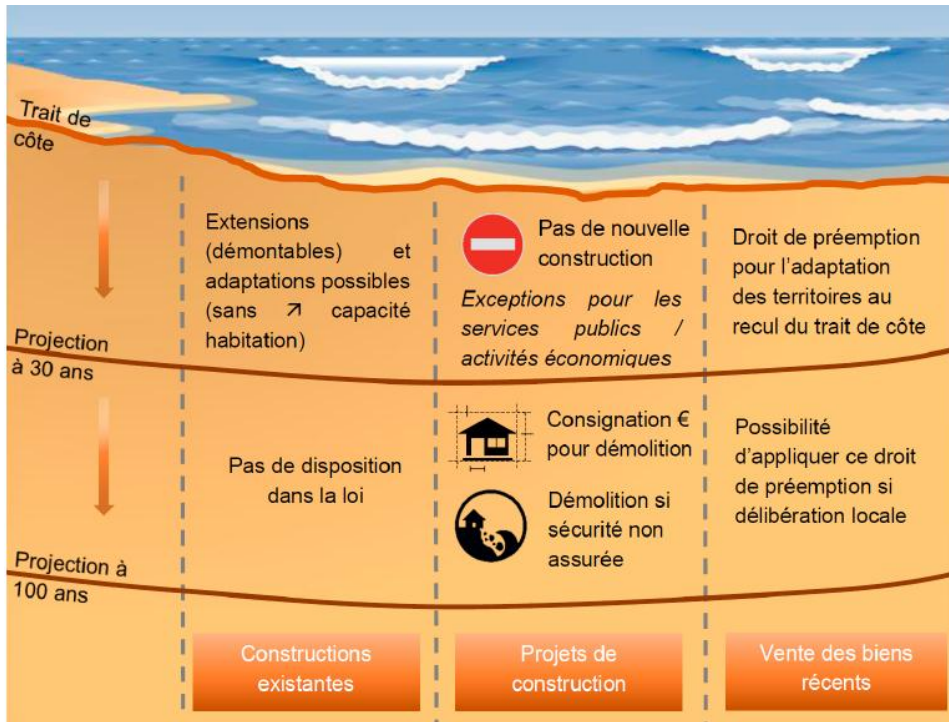


Figure 1 : Schéma des conséquences de la carte locale d'exposition sur les biens (CEREMA, 2022)

Présentation générale du territoire vis-à-vis de l'étude du recul du trait de côte

La Communauté d'agglomération de Lannion-Trégor Communauté (LTC) correspond à la limite Nord-Ouest du département des Côtes d'Armor. Elle regroupe 57 communes sur un territoire couvrant 922 km².

De l'estuaire du Trieux à l'Est (communes de Pleudaniel, Lézardrieux) au Douron à l'Ouest (commune de Plestin-les-Grèves), le littoral s'étend sur 250 km, hors îles et îlots (dont l'archipel des Sept Îles rattaché à la commune de Perros-Guirec).

L'étude du recul du trait de côte porte sur 30 communes littorales ou estuariennes, d'Ouest en Est :

- Plestin-les-Grèves
- Tréduder
- Saint-Michel-en-Grève
- Trédrez-Locquémeau
- Ploumilliau
- Ploulec'h
- Lannion
- Ploubezre
- Trébeurden
- Pleumeur-Bodou
- Trégastel
- Perros-Guirec
- Saint-Quay - Perros
- Louannec
- Trélévern
- Trévou-Tréguignec
- Penvénan
- Plougrescant
- Plouguiel
- Tréguier
- Langoat
- Minihy-Tréguier
- La Roche-Jaudy
- Troguéry
- Trédarzec
- Kerbors
- Pleubian
- Lanmodez
- Lézardrieux
- Pleudaniel

Les communes de Ploubezre, Saint-Quay-Perros et Langoat sont situées en retrait du littoral ou très en amont des estuaires mais sont impactées par les projections du trait de côte.

Ces 30 communes représentent une population de 78 000 habitants (données INSEE, 2021) avec une capacité d'accueil touristique de plus de 82 000 personnes (CEREMA, 2018).

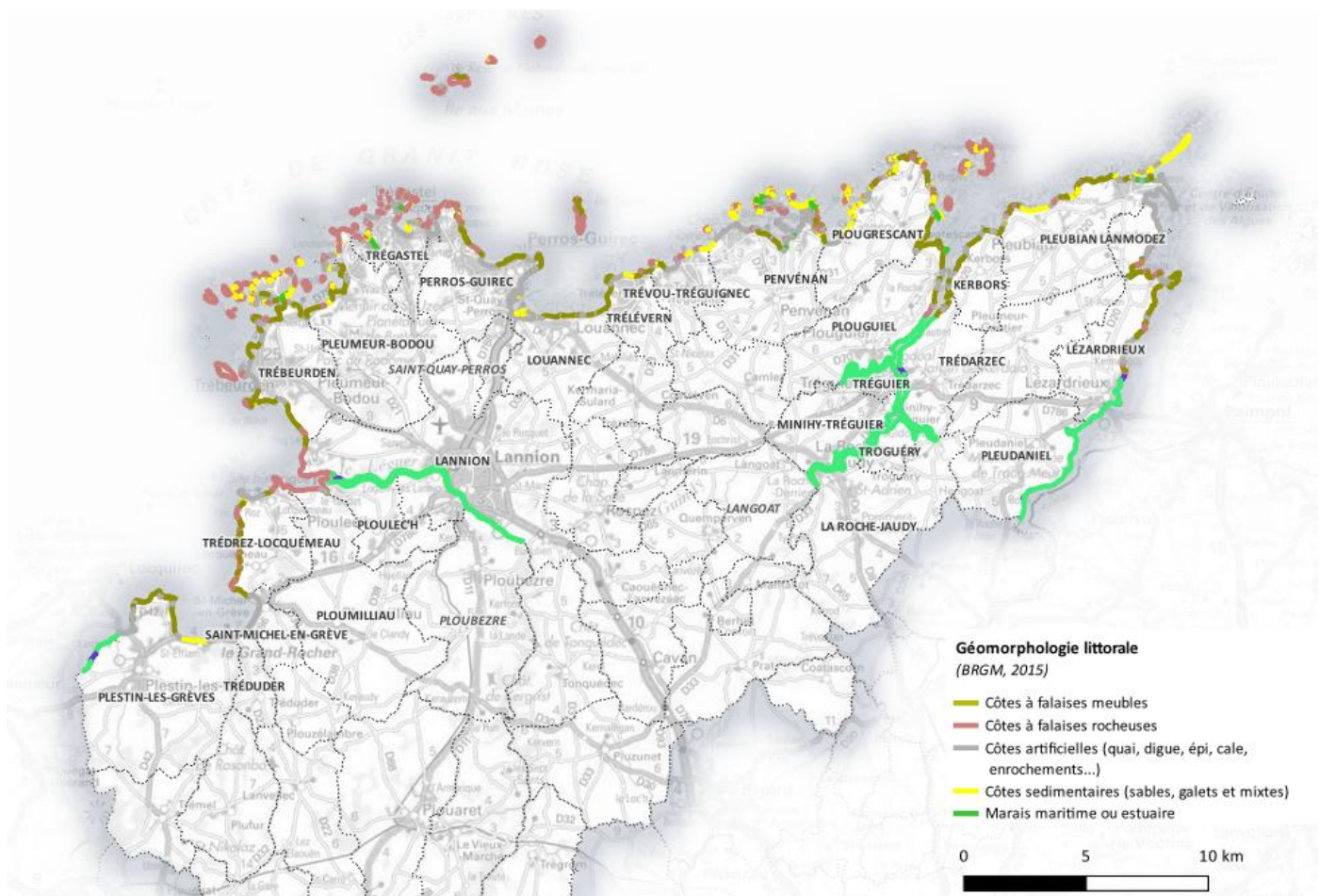


Figure 2 : communes littorales de Lannion-Trégor Communauté et géomorphologie du trait de côte (données BRGM, 2015)

Nature du littoral

Géologie

De manière simplifiée, le littoral de Lannion-Trégor Communauté s'articule entre les formations géologiques suivantes :

- L'unité du Trégor – batholite granitique (615 Ma) et volcanites associées *sur la côte Nord, de Perros-Guirec à l'estuaire du Trieux*
- Des roches volcaniques et sédimentaires briovériennes métamorphisées, à l'Ouest de Plestin-les-Grèves, l'Ouest de Trédrez-Locquémeau et les estuaires amont du Léguer, du Jaudy et du Trieux
- Des roches sédimentaires et volcaniques paléozoïques de l'Ordovicien – Dévonien, *au niveau de la Grève de Saint Michel*
- Des granites carbonifères à permien (plutons stéphano-permiens), au niveau de l'estuaire aval du Léguer et sur la Côte de Granite Rose
- Des gneiss paléoprotérozoïques (2 milliards d'années), *au sud de Trébeurden et très localement à Perros-Guirec*

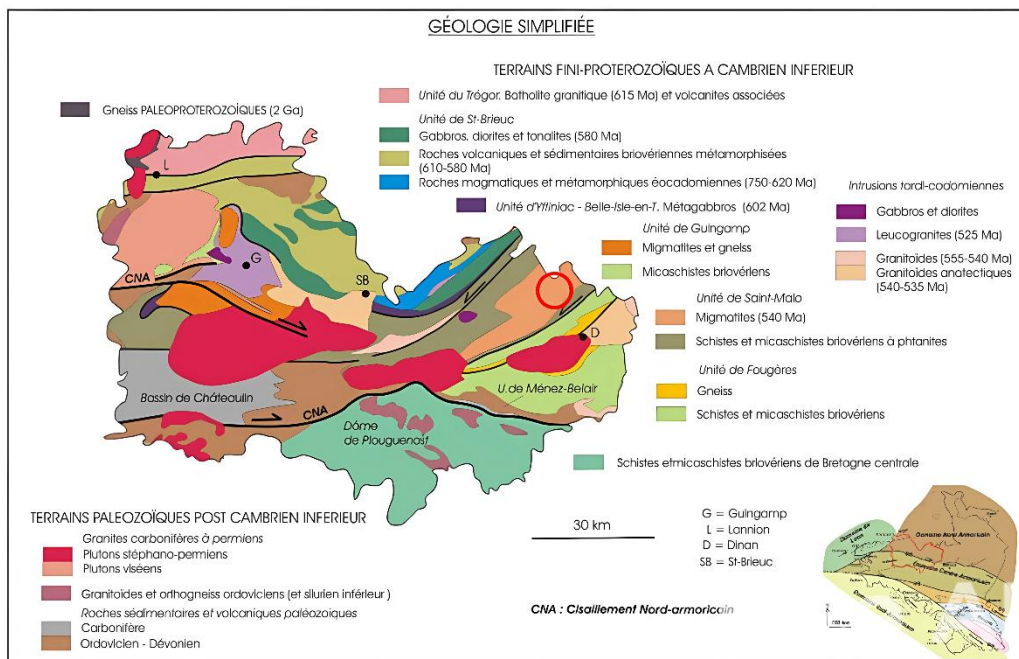


Figure 2 : Carte géologique simplifiée des Côtes d'Armor (SIGES Bretagne, adapté de la carte géologique de France au 1/1 000 000, BRGM, 1996)

Ces formations constituent le substratum rocheux sur lequel des formations récentes sont retrouvées, comme des cordons dunaires ou des dépôts de loess, notamment sur le littoral.

Géomorphologie du littoral

Le littoral de Lannion-Trégor Communauté, front de mer et estuaire, est caractérisé par différents types de côte :

- Côtes à falaises meubles (environ 36% du linéaire côtier et estuarien)
- Côtes à falaises rocheuses, altérées ou non (environ 27%)
- Côtes sédimentaires, avec des cordons dunaires ou de galets (environ 10%)
- Côtes de marais maritimes (zones de « schorres » et prés salés) (environ 2%)
- Côtes artificielles (environ 26%)



Figure 3 : exemple de côte sédimentaire - cordon de galets (cordon du Launay à Penvénan) et cordon dunaire (Grève Blanche à Trégastel)



Figure 4 : exemple de falaise meuble (Beg Léguer à Lannion) et de côte rocheuse (Pointe de Squéouel à Perros-Guirec)



Figure 6 : exemple de schorres (à gauche, Kerlavos à Plougrescant) et de côte artificielle (à droite, Boulevard de la mer à Penvénan)

Les falaises meubles apparaissent comme le type de côte le plus présent sur le littoral de Lannion-Trégor Communauté. Ces formations sédimentaires sont issues des dépôts éoliens et colluvions de la dernière époque glaciaire (de - 100 000 ans à -12 000 ans).

Leur sensibilité à l'érosion a fait l'objet d'une thèse au sein de l'Université Bretagne Occidentale (BASARA, 2019).

L'érosion des falaises meubles résulte de l'action marine (grandes marées, tempête), mais aussi des précipitations. L'érosion est ainsi accentuée en hiver, avec des teneurs en eau plus élevées dans les matériaux constitutifs des falaises, en lien avec les précipitations plus fréquentes, mais aussi l'agitation marine.

L'artificialisation des sols en haut de falaise, les ruissellements concentrés voire les exutoires des réseaux pluviaux, sont des facteurs anthropiques aggravants.



Figure 5 : exemples de falaises meubles, de gauche à droite Pors Hir à Plougrescant, Nantouar à Louannec et Notigou à Trédrez-Locquémeau.

L'étude des événements historiques permet de proposer des seuils de déclenchement concernant les événements de recul significatif de telles formations : un coefficient de marée supérieur à 100, une vitesse de vent supérieure à 22 m/s, et des précipitations supérieures à 20 mm sur 2 jours.

Conditions météo - océaniques

Climatologie

Le littoral de Lannion-Trégor Communauté est caractérisé par un climat océanique, avec des cumuls moyens annuels de l'ordre de 800 à 900 mm (cumul moyen annuel à Lannion de 930 mm et à Ploumanac'h de 854 mm).

Les températures sont globalement douces et présentent peu de variations saisonnières.

Le régime de vent dominant est le secteur Ouest-Sud-Ouest à Ouest – Nord-Ouest, avec une composante secondaire de vent d'Est à Est-Nord-Est, à la lecture des relevés des stations MétéoFrance de Ploumanac'h et de l'île de Bréhat.

Conditions marines

Le territoire de Lannion-Trégor Communauté est soumis à un régime de marée macro-tidal semi-diurne, caractérisé par deux basses mers (BM) et deux pleines mers (PM) d'amplitudes similaires par jour. Le Référentiel Altimétrique Maritime (SHOM, 2022) définit les niveaux caractéristiques des marées sur plusieurs ports autour de Lannion-Trégor Communauté. Les niveaux de Plus Hautes Mers Astronomiques (PHMA) sont données sur la Figure 6.

Les niveaux marins caractéristiques augmentent de manière générale d'Ouest en Est sur le littoral de Lannion-Trégor Communauté. Il en est de même pour les niveaux extrêmes (CEREMA, 2022). Les niveaux marins décennaux passent de 5.6mNGF (Grève de Saint Michel) à 6.4mNGF (estuaire du Trieux), et centennaux de 5.8mNGF (Grève de Saint Michel) à 6.6 mNGF (estuaire du Trieux).

Les niveaux PHMA sont particulièrement importants dans une étude de trait de côte. Ces niveaux servent en effet de référence altimétrique à la définition du trait de côte (même si la définition du trait de côte peut varier en fonction des typologies de côte).

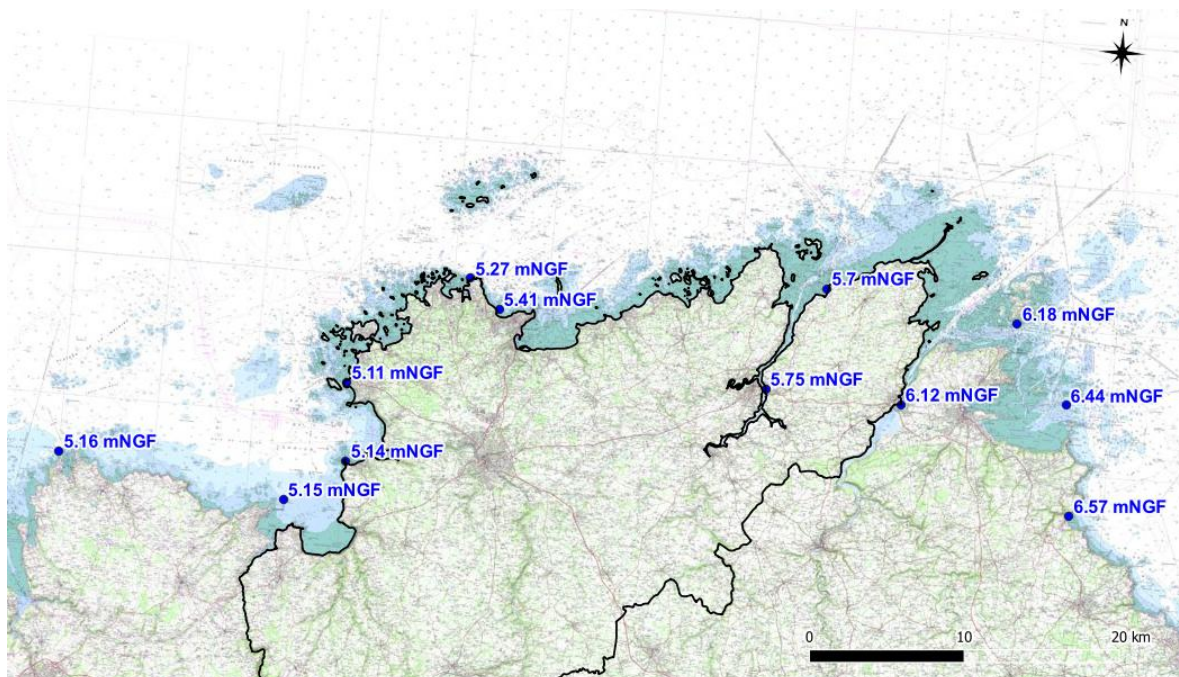


Figure 6 : Niveaux PHMA autour du site d'étude (SHOM, 2022)

En termes de houles, les données au large (données BoBWA ou modèle ANEMOC, à environ 20 km des côtes) montrent les houles dominantes de provenance Ouest – Nord-Ouest. Les autres directions sont très peu représentées (moins de 5% des données). A la cote, les hauteurs de houles sont très variables, en fonction de l'orientation mais aussi des fonds.

Les courants de marée sont également très variables le long du littoral de Lannion-Trégor Communauté. En Baie de Lannion, les vitesses restent faibles (inférieures à 0.4 m/s en marée de vive eau moyenne), mais peuvent dépasser 1 m/s à moins de 1 km du rivage le long de la côte de Granit Rose, et 1.7 m/s autour de la Pointe du Château. Autour des Sept Iles ou à proximité du Sillon de Talbert, les vitesses dépassent 2 m/s pour une marée de vive eau moyenne.

Impact du changement climatique

Le changement climatique engendre une élévation du niveau moyen de la mer, en lien avec la fonte des glaciers terrestres, la dilatation thermique des océans ou encore la fonte des calottes glaciaires. Cette élévation tend à s'accélérer, avec un niveau moyen augmentant de 1.3mm/an entre 1901 et 1971, 1.9 mm/an entre 1971 et 2006 et 3.7 mm/an entre 2006 et 2018 (GIEC, 2021).

En fonction des scénarios climatiques, une élévation du niveau marin de 60 cm à 1 m est attendue à horizon 100 ans (données sealevel.nasa.gov en Manche Ouest, scénarios climatiques RCP4.5 et RCP8.5). Ces projections restent néanmoins incertaines et des valeurs encore supérieures pourraient être atteintes.

D'autres conséquences sur les conditions météo-océaniques sont attendues, comme une augmentation de la fréquence des tempêtes (il n'existe néanmoins pas de consensus aujourd'hui à ce sujet) ou une légère diminution du marnage et de la hauteur des houles.

Si les cumuls de précipitation vont varier a priori relativement peu, les épisodes intenses risquent d'être plus fréquents.

Il en résulte des sollicitations plus importantes sur le trait de côte (niveaux de pleine mer plus élevés, propagation plus fréquente des vagues au plus près des côtes...) ou encore des submersions plus fréquentes des zones basses, avec un niveau de plus hautes mers astronomiques s'élevant également. Il est ainsi attendu une accélération du recul du trait de côte.

Communes inscrites dans le décret

Le Décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral, modifié par les Décrets n°2023-698 du 31 juillet 2023 et n°2024-531 du 10 juin 2024, intègre les 18 communes suivantes de Lannion-Trégor Communauté :

- Plestin-les-Grèves
- Trébeurden
- Trévou-Tréguignec

Rapport de présentation : justification des choix retenus

- Tréduder
- Trédrez-Locquémeau
- Ploumilliau
- Ploulec'h
- Lannion
- Pleumeur-Bodou
- Trégastel
- Perros-Guirec
- Louannec
- Trélévern
- Penvénan
- Plougrescant
- Plouguel
- Kerbors
- Pleubian

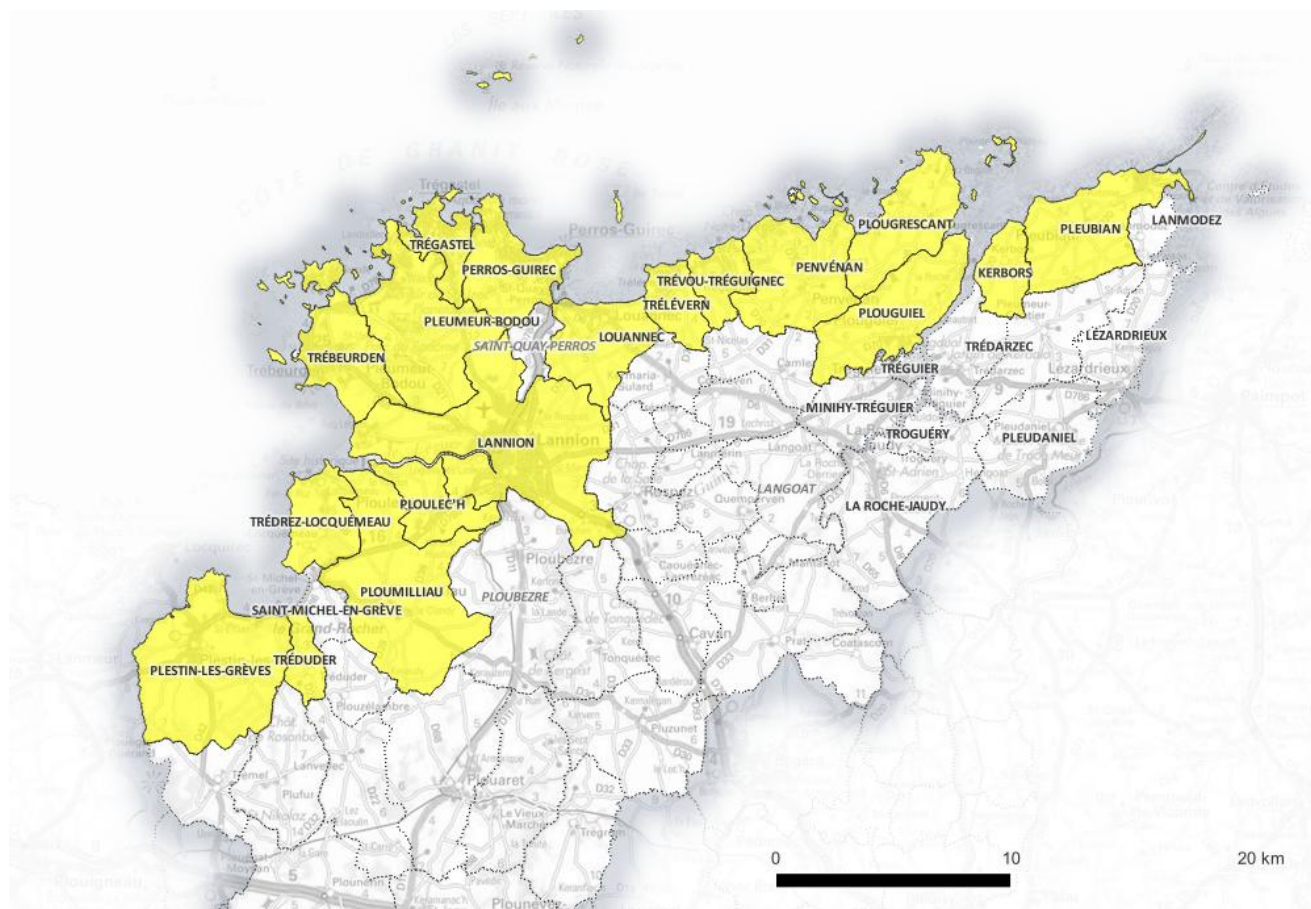


Figure 7 : En jaune, les communes de Lannion-Trégor Communauté intégrées dans les Décrets du 29 avril 2022 et suivants

Les cartographies de recul du trait de côte sont néanmoins réalisées sur l'ensemble des 30 communes littorales de Lannion-Trégor Communauté.

Scénarios de projection du trait de côte

Les scénarios de projection du trait de côte sont réalisés conformément au guide de « Recommandations pour l'élaboration de la carte locale d'exposition au recul du trait de côte » (BRGM/CEREMA, 2022).

Ainsi, après avoir appréhendé le fonctionnement du littoral, il est attendu une caractérisation :

- De l'évolution chronique du trait de côte (« Tx »)
- Des reculs liés aux événements majeurs (« Lmax »)
- De l'évolution du niveau de la mer et des forçages liés au changement climatique
- Des ouvrages d'artificialisation du trait de côte et leur impact

Un scénario de projection du trait de côte résulte de la combinaison de ces quatre paramètres et de la prise en compte des incertitudes sur les résultats. Quatre scénarios sont ainsi produits, un scénario médian et un scénario sécuritaire, à horizon 30 ans et à horizon 100 ans.

Projection : éléments	Principaux paramètres	Scénario médian	Scénario sécuritaire
1. Evolution chronique	Taux de recul Tx (m/an)	Tx médian	Tx (marge haute)
2. Reculs majeurs évènementiels	Recul Lmax (m)	Recul Lmax (m)	Recul Lmax (m)
3. Ouvrages	Pérennité	Au cas par cas	Non pérenne
4. Impact du changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> - Niveau de la mer - Sollicitations hydrodynamiques marines - Précipitations (sollicitations continentales) <p>Applicabilité des paramètres en fonction de la typologie du trait de côte.</p>	<p><u>Niveau de la mer :</u> 30ans -> +20cm 100ans -> +60cm</p> <p><i>Ou projections locales basées sur scénario GIEC RCP4.5</i></p> <p><u>Autres :</u> Etude des occurrences des événements favorables à l'érosion et leurs paramètres</p>	<p><u>Niveau de la mer :</u> 30ans -> +20cm 100ans -> +100cm</p> <p><i>Ou projections locales basées sur scénario GIEC RCP8.5</i></p> <p><u>Autres :</u> Etude des occurrences des événements favorables à l'érosion et leurs paramètres</p>
5. Incertitudes sur les résultats	Marges d'erreur	Valeurs médianes	Marges hautes

Figure 8 : Composition des scénarios médians et sécuritaires (adapté de BRGM-CEREMA, 2022)

Les projections sont réalisées sur l'ensemble du littoral de Lannion-Trégor Communauté, intégrant les communes de front de mer ainsi que les communes estuariennes.

Au niveau des estuaires les limites amont suivantes sont considérées pour la réalisation des cartographies de projection du trait de côte :

- **Douron : le pont du Moulin de Moualhic (Plestin les Grèves)**
- **Léguer : seuil du Moulin de Buhulien (entre Lannion et Ploubezre)**
- **Jaudy : le Moulin du Pré sur le Jaudy (entre la Roche Jaudy et Langoat), le Moulin de Kerallio sur le Guindy (entre Plouguiel et Minihi-Tréguier) et le Moulin de Pouldouran sur le ruisseau du Moulin de Bizien (La Roche Jaudy)**
- **Trioux : la limite communale de Pleudaniel avec Ploëzal (limite de Lannion-Trégor Communauté)**

Concernant les îles, seules celles comprenant a minima un bâtiment (au sens de la BD TOPO – IGN) font l'objet de projections du trait de côte. Les îles sans bâtiment ne sont donc pas couvertes par le zonage d'exposition au recul du trait de côte.

Définition du trait de côte

La définition du trait de côte n'est pas unique.

Au regard de la méthodologie développée ci-après et des objectifs des cartographies (règles d'urbanisme), il est retenu dans la présente démarche :

- Côtes à falaises et milieux dunaires : le trait de côte est défini en limite de végétation et/ou en haut de falaise.
- Zones basses type prés salés ou marais littoraux : le trait de côte est défini topographiquement selon le niveau des Plus Hautes Mers Astronomiques (coefficient 120)
- Côtes artificialisées : le trait de côte est défini au contact entre l'ouvrage et l'estran.

Recul chronique

La mobilité historique du trait de côte est étudiée au travers des tracés du CEREMA réalisés en 2022 dans *l'Estimation du recul prévisible du trait de côte du département des Côtes d'Armor à court, moyen et long termes (2030, 2050 et 2100)*, pour la DDTM22. (CEREMA, 2024). L'étude compte cinq tracés de 1952 à 2018. En complément, le trait de côte de 2021 a été tracé à partir de l'orthophotographie de 2021 (IGN, 2021). Les traits de côte suivants sont ainsi numérisés :

- 1952,
- 2002,
- 2008,
- 2013,
- 2018,
- 2021

Les tracés historiques ci-dessus ont été repris et soignés afin d'être exploités dans une optique de calcul du taux d'évolution annuel.

A partir donc de ces six tracés, la méthode des transects est utilisée afin de définir le recul historique Tx. Des transects perpendiculaires au trait de côte de 2021 sont tracés tous les 20 m. Sur chacun d'eux, est calculé le taux d'évolution moyen du trait de côte, par régression linéaire (méthode des moindres carrés).



Figure 9 : exemple de tracés historiques et tracé de transects - Plage de Nantouar (fonds IGN).

La figure ci-dessous présente les taux de recul historiques calculés sur l'ensemble du territoire d'étude.

Elle met en lumière les principaux sites avec un taux de recul significatif :

- Partie Ouest de la Grève Saint-Michel, sur la commune de Plestin-les-Grèves dont le secteur St Efflam
- Façade Nord de Trédrez-Locquémeau, dont le secteur de Notigou,
- La plage de Nantouar à Louannec
- Le cordon de Crec'h Melo et l'anse de Pors Hir à Plougrescant,
- Le nord de la commune de Kerbors, au niveau de l'île à Poules,

- La Grève de Brestan et l'anse de Crec'h Loas à Pleubian

Et dans une moindre mesure :

- Quelques sites sur Trébeurden et Pleumeur-Bodou, dans l'anse de Toënno, au Nord de l'île Grande ou l'anse de Keraliès
- Quelques sites sur Trégastel, autour de l'anse de Kerlavos, au sud de l'île Renote ou la plage de Tourony
- Quelques sites sur Trélévern, Trévou-Tréguignec et Penvénan, comme Port l'Épine, la plage du Royo, le secteur des Dunes à l'Est du marais du Launay,

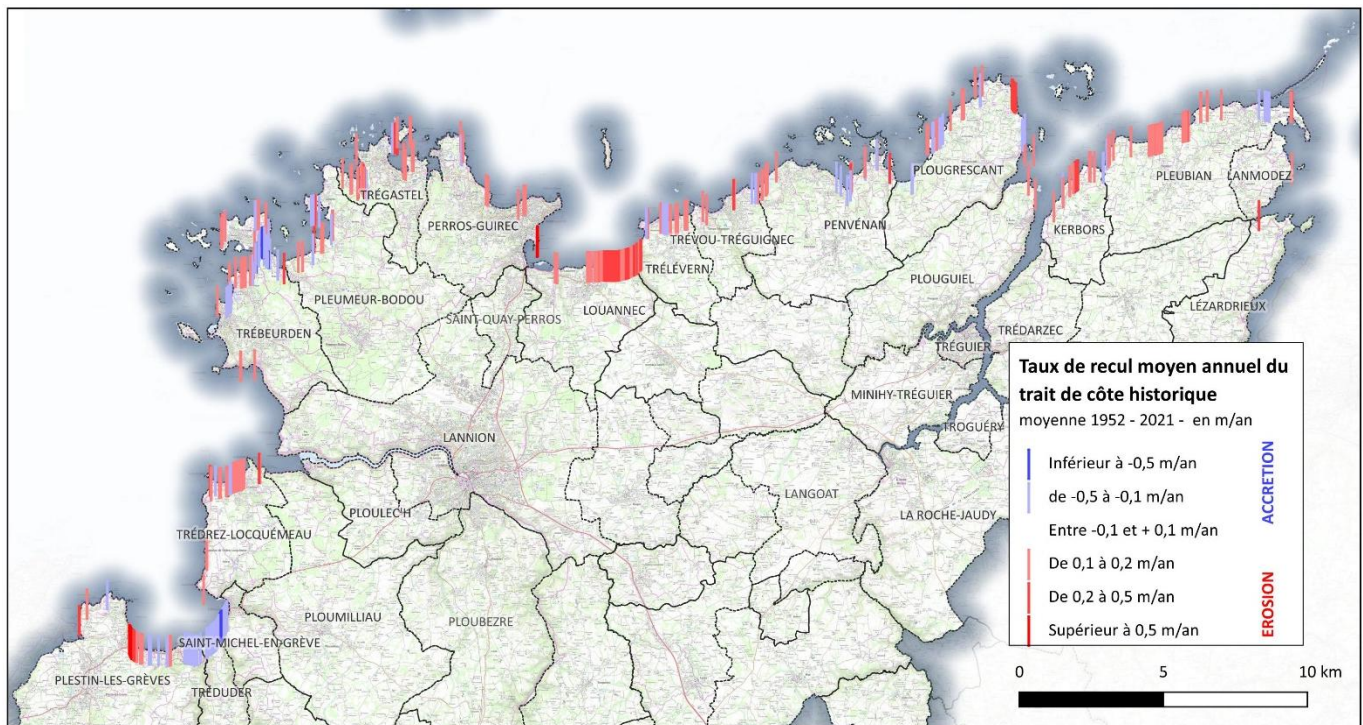


Figure 10 : taux de recul historique du trait de côte calculé sur la période 1952 - 2021 (taux positif : érosion, taux négatif : accrétion)

Les différentes étapes de calcul du taux historique de recul, et notamment les étapes amont de traitement des photographies aériennes (géoréférencement, orthorectification...) impliquent une marge d'incertitude sur le taux calculé. Cette incertitude est évaluée à 10 cm/an (CEREMA, 2024). Il en résulte que des taux compris entre -10 cm et +10 cm/an sont difficilement différenciables de l'incertitude de calcul.

Il est ainsi retenu pour les secteurs en érosion un taux minimal de recul considéré à 10 cm/an.

Par ailleurs, il est déjà observé sur plusieurs secteurs particulièrement mobiles une accélération du taux de recul depuis les années 1990. Au regard de la méthodologie (prise en compte de l'impact du changement climatique et d'événements extrêmes), des horizons de projection (30 et 100 ans, nécessitant une période d'intégration similaire) et la prise en compte d'une accélération du taux de recul à l'aune du changement climatique, le taux historique est considéré ici sur la période 1952 – 2021.

A noter que sur les secteurs en accrétion, hors marge d'incertitude, le taux d'avancée du trait de côte est bien considéré.

Recul événementiel

Le recul événementiel est une constante notée L_{max} , qui vient s'ajouter aux projections sur chaque transect. Il représente le recul maximal engendré par un événement de type tempête.

Dans le présent, L_{max} est défini par typologie de trait de côte sur la base des observations historiques. Les valeurs retenues sont issues des données L_{max} disponibles sur la base de données de l'observatoire OSIRISC de l'UBO :

- Côtes sédimentaires sableuses : 17 m à Tréduder (dunes de Tréduder), le 7 février 2014 ;

- Côtes sédimentaires à galets : 15 m à Trédrez-Locquémeau (cordon de galets du Vorlenn), le 10 mars 2008 ;
- Falaises meubles dites "basses" (inférieures à 10 m) : 7 m à Pors Hir (Plougrescant), le 1 février 2014 ;
- Falaises meubles dites "hautes" (supérieures à 10 m) : 20 m à Pors Hir (Plougrescant), le 16 mai 1997 ;
- Falaises rocheuses altérées : 2 m à Trégastel (entre la falaise de Pors-Coz et le Petit Gouffre), le 24 décembre 2016.

Les falaises rocheuses non altérées sont considérées comme étant structurellement plus résistantes aux diverses sollicitations marines et terrestres que les falaises rocheuses altérées. Aucun Lmax n'est considéré sur les falaises rocheuses non altérées.

Impact du changement climatique

L'impact du changement climatique sur le recul du trait de côte est apprécié selon les approches suivantes :

- Côtes sableuses : application de la méthode estran
- Côtes à galets : considération de cordons non pérennes au-delà de 30 ans
- Falaises meubles : considération de l'augmentation des fréquences des événements à l'origine des événements de recul significatif (grandes marées, événements pluvieux et venteux)
- Falaises rocheuses : pas de prise en compte directe, mais considération de bandes forfaitaires de recul au travers d'un taux moyen annuel minimal (voir « Côtes sableuses »)
- Zones basses et marais rétrolittoraux : croisement de l'élévation du niveau de la mer (approche topographique par projection du niveau PHMA aux différents horizons) et d'un terme d'érosion le cas échéant (selon la géologie de surface)

Evolution des aléas météo-océaniques

Les hypothèses suivantes d'impact du changement climatique sur le niveau marin sont retenues :

- Réhausse de 20 cm à horizon 30 ans (scénarios médian et sécuritaire)
- Réhausse de 60 cm (scénario médian) et 100 cm (scénario sécuritaire) à horizon 100 ans

En termes de niveau marin, un niveau équivalent au coefficient 100 aujourd'hui est atteint 34 jours par an en moyenne. A l'horizon 30 ans, un tel niveau sera atteint 47 jours par an et à horizon 100 ans, 104 jours (médian) ou 168 jours (sécuritaire) par an, sur le secteur d'étude.

Concernant l'évolution des précipitations, il est analysé au regard des projections issues du modèle ALADIN de MétéoFrance (scénarios climatiques RCP4.5 et 8.5) l'évolution de la séquence à l'origine de l'érosion des falaises meubles, à savoir 2 jours consécutifs avec un cumul de pluie supérieur à 20 mm, sur le secteur d'étude :

- Nombre d'occurrences annuelles augmentant de 16% (RCP4.5) et 26% (RCP8.5) à 30 ans,
- Nombre d'occurrences annuelles augmentant de 20% (RCP4.5) et 53% (RCP8.5) à 100 ans

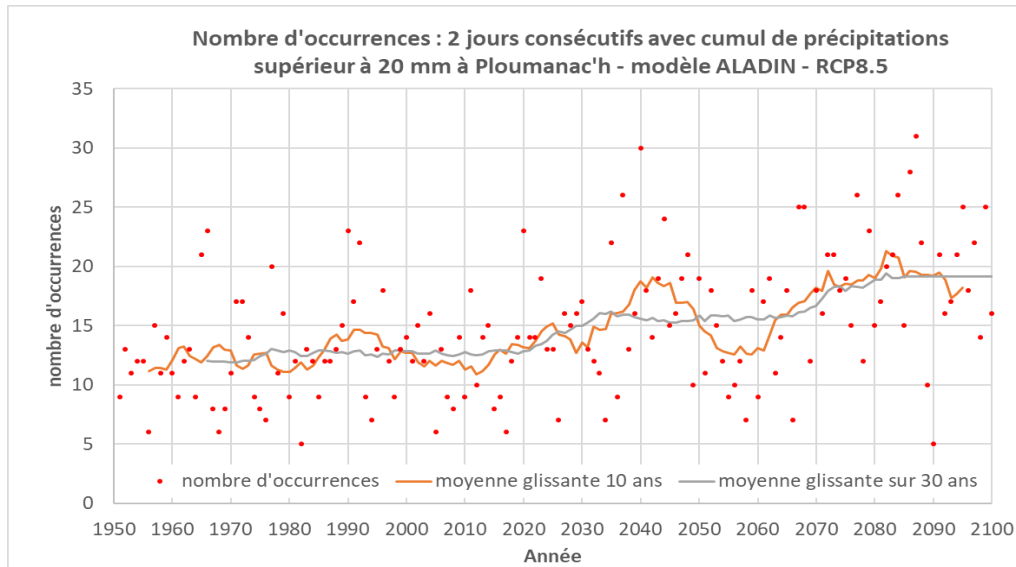


Figure 11 : évolution du nombre d'occurrences annuelles de deux jours consécutifs avec cumul de précipitation supérieur à 20 mm à Ploumanac'h - modèle ALADIN - scénario RCP8.5

Concernant l'évolution des tempêtes, et plus particulièrement le critère de vitesse de vent déterminé par BASARA (2019), il n'est pas considéré d'évolution particulière.

Côtes sableuses

La méthode estran, adaptation de la méthode de Bruun, se base sur un maintien de la pente de l'estran. Le recul dû à la rehausse du niveau marin est calculé en prolongeant la pente de l'estran au-delà du haut de plage jusqu'à intersecter le futur niveau marin.

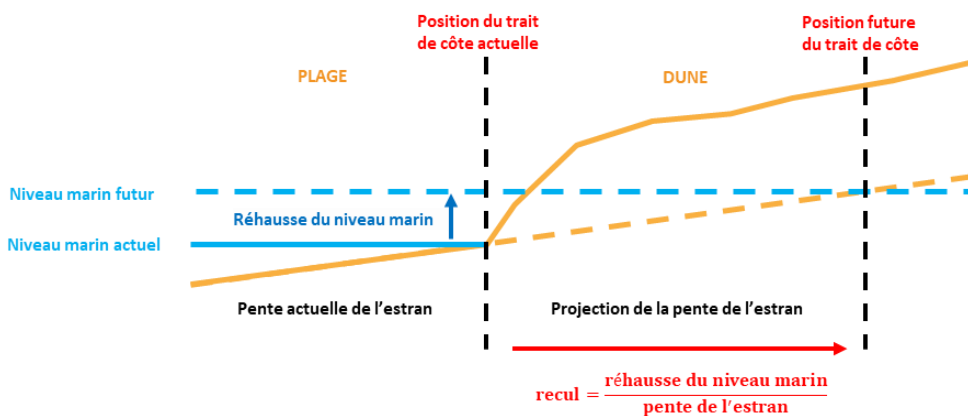


Figure 12 : illustration de la méthode estran

Ainsi, au niveau d'une plage de pente 1%, une rehausse du niveau marin de 1 m entraîne un recul de 100 m.

Cordons de galets

On distingue ici trois types de cordons de galets.

Les **cordons adossés** sont généralement situés en haut d'estran, en pied de falaise. Ils dissipent l'énergie des vagues et limitent ainsi le recul de la formation en retrait. Sur de tels secteurs, l'évolution du trait de côte est définie selon la nature de la formation en retrait du cordon (falaise meuble ou rocheuse).

Les **cordons de barrage** séparent la mer de zones basses. Ils évoluent de façon cyclique, mais apparaissent généralement en érosion. Les brèches sont fréquentes en cas de forte tempête. Ils sont d'ailleurs souvent remodelés par l'homme afin de combler les brèches ou maintenir leur profil. Sans l'action de l'homme, il est envisagé une disparition de ces formations, au regard de la diminution de leur recharge naturelle et l'augmentation des sollicitations marines. Dans la présente étude, il est considéré un maintien des cordons de barrage à horizon 30 ans et une disparition au-delà, la zone rétrolittorale se reconnectant avec la mer.

Deux **flèches à pointe libre** sont identifiées sur le secteur d'étude, le Sillon du Talbert (Pleubian) et la flèche du Lenn (Louannec). Le Sillon du Talbert présente une évolution complexe, avec une tendance à l'érosion. Son évolution n'est pas étudiée ici. La flèche du Lenn est fortement artificialisée aujourd'hui, avec une pointe fixée par un seuil dont le niveau est situé en deçà des futures plus hautes mers astronomiques. En ce sens, le trait de côte est considéré en retrait de la flèche.

Falaises meubles

L'impact du changement climatique sur le recul des falaises meubles est analysé au regard de l'évolution des événements favorables à l'érosion de ces formations. Les travaux de BASARA (2019) ont déterminé les paramètres suivants à l'origine des reculs significatifs des falaises meubles en Bretagne :

- Marée : Coefficient de marée supérieur à 100 ;
- Tempête : Vitesse de vent supérieur à 22m/s ;
- Précipitations : Cumul de précipitations sur 2 jours supérieur à 20mm ;
- Conjugaison des facteurs.

La part de chacun de ces facteurs sur 120 épisodes de recul a été identifiée (voir *Figure 13*).

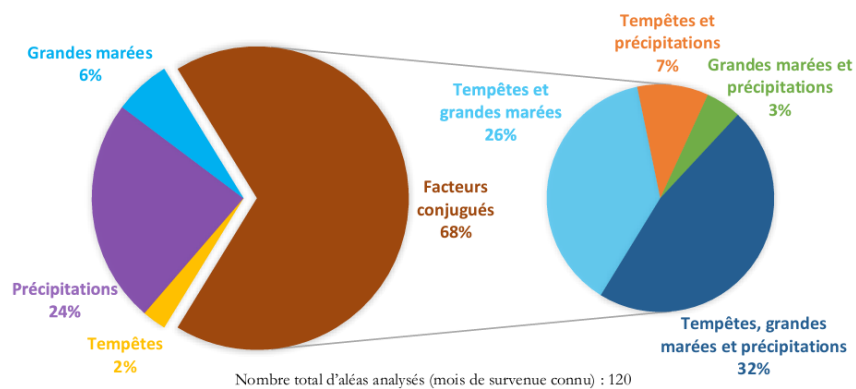


Figure 13 : Facteurs à l'origine des phénomènes d'érosion de falaises meubles (BASARA, 2020)

Il est ici considéré une généralisation de ces facteurs et de leur répartition respective dans l'ensemble des phénomènes d'érosion des falaises meubles. Ainsi, il est supposé que le taux de recul moyen annuel sur ces formations résulte d'épisodes de grandes marées, de précipitations intenses et de tempêtes, ou de la conjugaison de ces facteurs, dans les mêmes proportions que celles présentées *Figure 13*.

Le nombre de jours moyens par an vérifiant chacun des facteurs à l'origine des phénomènes d'érosion est calculé à partir des données météorologiques (précipitation, vitesse de vents) et marines (annuaire de marées) sur la période 1994-2022.

Il est ainsi évalué la part du recul moyen annuel causée par les journées vérifiant chacun des paramètres.

Le nombre de jours par an vérifiant chacun des paramètres est alors projeté aux horizons 30 et 100 ans, à partir des hypothèses de rehausse du niveau marin et d'évolution météorologique. Dans le cas des grandes marées, on recherchera le nombre de jours par an dépassant le niveau équivalent à un coefficient 100 actuel sur le littoral d'étude.

Pour les facteurs conjugués, il est calculé en l'état actuel le ratio entre produit des probabilités annuelles marginales et la probabilité annuelle conjointe aux 2 voire 3 facteurs. Ce ratio est considéré constant aux différents horizons de projection, permettant de calculer ainsi le nombre de jours annuels moyens pour lesquels les différentes conjugaisons de facteurs sont rencontrées.

L'évolution du nombre de journées validant chacun des facteurs permet de calculer l'évolution des contributions de chaque facteur au recul moyen annuel, puis en sommant de l'évolution du taux de recul moyen annuel à 30 et 100 ans. Enfin, les taux moyens sont calculés sur les périodes 0 à 30 ans puis 30 à 100 ans en considérant une évolution progressive entre ces différents horizons.

L'augmentation du nombre de journées par an favorables à l'érosion des falaises meubles est illustrée ci-dessous :

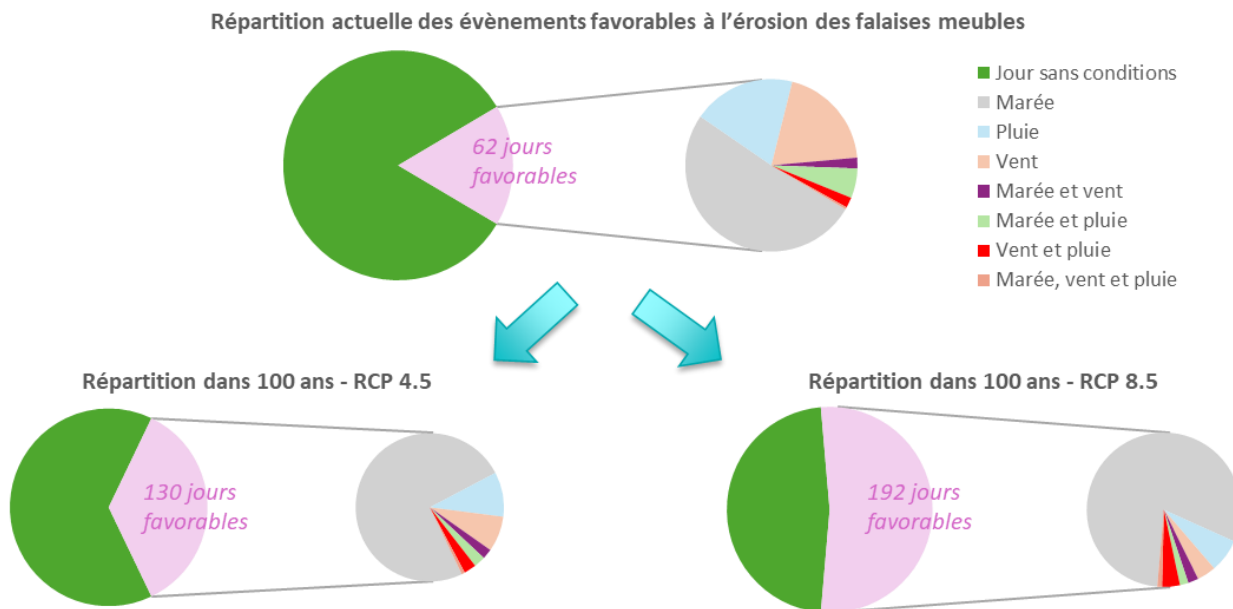


Figure 14 : augmentation du nombre de jours favorables à l'érosion des falaises meubles à horizon 100 ans

Il est ainsi obtenu pour les falaises meubles de front de mer :

- Une augmentation du taux de recul en moyenne sur les 30 prochaines années de 14% (scénario médian) ou de 17% (scénario sécuritaire)
- Une augmentation du taux de recul en moyenne sur les 100 prochaines années de 62% (scénario médian) ou de 125% (scénario sécuritaire)

Au niveau des estuaires, les falaises meubles sont davantage protégées des actions de la mer. L'impact du changement climatique suit la même méthodologie que celle présentée ici, mais en ne considérant que l'évolution des précipitations intenses.

Il est ainsi obtenu pour les falaises meubles au niveau des estuaires :

- Une augmentation du taux de recul en moyenne sur les 30 prochaines années de 8% (scénario médian) ou de 13% (scénario sécuritaire)
- Une augmentation du taux de recul en moyenne sur les 100 prochaines années de 17% (scénario médian) ou de 31% (scénario sécuritaire)

Falaises rocheuses

Il n'est pas considéré de facteur propre au changement climatique à appliquer aux falaises rocheuses.

Néanmoins, un taux moyen annuel de recul de 10 cm/an est retenu, ainsi qu'une marge d'incertitude complémentaire de 10cm/an appliquée en scénario sécuritaire. Ce taux entraîne :

- Un recul de 3 m (médian) et 6 m (sécuritaire) à 30 ans
- Un recul de 10 m (médian) et 20 m (sécuritaire) à 100 ans

Dans le cas de falaises altérées, un recul événementiel de 2 m vient s'ajouter à ces reculs.

Les reculs ainsi obtenus, 10 et 20 m à horizon 100 ans, sont à considérer comme des bandes forfaitaires intégrant l'ensemble des paramètres. A priori « sécuritaires », elles permettent néanmoins d'intégrer un degré d'altération ou de fracturation difficilement appréciable à la seule appréciation des roches affleurantes.

Les quelques sondages disponibles en arrière du littoral montrent des formations rocheuses souvent altérées ou fortement fracturées. Il apparaît ainsi difficilement envisageable de considérer un trait de côte fixe à horizon 100 ans sur l'ensemble des linéaires rocheux. Les bandes de 10 et 20 m, également reprises dans d'autres études (notamment CEREMA, 2018, dans les études de projection du trait de côte sur le Morbihan), permettent ainsi de considérer la présence d'un risque d'érosion ou de chutes de blocs sur les formations rocheuses

Zones basses et marais rétrolittoraux

Au niveau des zones basses littorales ou reconnectées à la mer au regard de la défaillance d'un ouvrage ou d'un cordon dunaire ou de galets, l'impact du recul du trait de côte est considéré via la projection du niveau des Plus Hautes Mers Astronomiques, en l'état actuel ou projeté (application de la réhausse du niveau moyen, selon les scénarios et horizons considérés).

Ce terme de submersion « fréquente » se superpose au terme d'érosion, propre à la nature des formations géologiques locales.

Il est ainsi effectué dans le cas d'une zone basse littorale :

- Application du recul dû à l'érosion des formations géologiques sur 30 ans à partir du trait de côte actuel (niveau PHMA actuel)
- Superposition du niveau PHMA à 30 ans et considération du recul maximal entre terme de submersion et terme d'érosion pour définir le trait de côte à 30 ans
- Application du recul dû à l'érosion des formations géologiques sur 70 ans (de l'horizon 30 ans à l'horizon 100 ans) à partir du trait de côte à 30 ans,
- Superposition du niveau PHMA à 100 ans et considération du recul maximal entre terme de submersion et terme d'érosion pour définir le trait de côte à 100 ans.

Prise en compte des ouvrages

Le scénario médian permet de considérer des ouvrages pérennes dans les projections. Considérer un ouvrage pérenne signifie qu'il conserve son rôle de défense contre la mer, et le cas échéant de fixation du trait de côte aux différents horizons des projections.



Figure 15 : exemples d'ouvrages de protection contre la mer, enrochements de la Grève Rose à Trégastel, digue du boulevard de la mer et perré des dunes à Penvénan

Les ouvrages ont été retenus comme pérennes en concertation avec les communes. Les principaux critères amenant à retenir un ouvrage dans les cartographies sont :

- La propriété ou la gestion de l'ouvrage : un ouvrage géré par une collectivité (Agglomération, commune, département...) ou un autre acteur public sera a priori considéré comme pérenne, mais il convient que le gestionnaire s'engage à maintenir l'ouvrage en état.
- Les enjeux protégés : les ouvrages peuvent être considérés d'intérêt public, indépendamment de leur propriété, s'ils protègent des enjeux collectifs ou stratégiques (réseaux en particulier).
- L'état global de l'ouvrage. Si son état est dégradé ou s'il ne fait plus l'objet d'entretien, l'ouvrage n'est pas considéré comme pérenne.

A noter que seuls les ouvrages de fixation du trait de côte (de fait ou par destination) sont considérés dans le cadre de la présente étude. Autrement dit les accès à l'estran, et autres ouvrages de protection ne possédant pas cette fonction ne seront pas pris en compte au sein des futures projections.

En cas d'ouvrage non pérenne, l'évolution du trait de côte est basée sur la nature des formations géologiques en retrait de l'ouvrage.

Incertitudes

Les incertitudes retenues dans les projections sécuritaires sont issues des incertitudes liées au tracé des traits de côte historiques et leur exploitation quant au calcul du taux annuel de recul.

L'analyse des incertitudes liées à la régression linéaire pour le calcul du taux de recul moyen annuel (intervalle de confiance à 70%) montre une incertitude inférieure à 10 cm/an dans 90% des transects.

Par homogénéité, il est retenu un taux d'incertitude de 10 cm/an sur l'ensemble des transects

Ainsi, les taux de recul en scénario sécuritaire sont ceux calculés précédemment, mais augmentés de la marge d'incertitude, soit 10 cm/an.

Le taux de 10 cm/an est également appliqué aux formations a priori peu mobiles (falaises rocheuses) en scénario médian, et donc de 20 cm/an en scénario sécuritaire (seuil « minimal » du Tx complété par la marge d'incertitude).

Stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte

Seule la commune de **Penvénan** a élaboré une stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte, accompagnée par le CEREMA avec un cofinancement par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne. La stratégie est en cours de finalisation. Elle vise à « anticiper l'évolution des phénomènes et adapter progressivement le littoral au regard des évolutions prévisibles qui l'impacteront » (Ville de Penvénan, 2024)

Plusieurs documents ont été produits dans le cadre de l'élaboration de la stratégie et ses travaux préparatoires :

- Un diagnostic territorial du littoral communal
- Un rapport d'étude de la stabilité du sentier côtier au niveau du site de Disken An Aod
- Un rapport d'étude sur le site du marais du Launay
- Une projection du recul du trait de côte, accompagnée de sa notice, sur le littoral continental de la commune.
- Les comptes-rendus des ateliers d'intelligence collective, ateliers menés au cours du 1er semestre 2023

L'ensemble des documents est disponible sur le site internet de la mairie de Penvénan.

La stratégie vise trois principaux objectifs :

- Agir dans la mesure du raisonnable
- Ne pas lutter contre les éléments naturels
- Protéger les populations et préserver le patrimoine

Le littoral de la commune a été découpé en secteurs et sous-secteurs illustrés ci-dessous. Une vocation dominante du littoral a été définie pour chacun.



Secteurs		Sous-secteurs sur Penvenan	Vocation considérée dans la stratégie	Dominante PLUi
N°2	Marais du Launay et secteur de la dune	Marais du Launay	Naturelle et agricole ¹	NL
		Les dunes -camping	Naturelle touristique	NT4
N°3	Marais, front de mer, village et port de Port-Blanc-Crec'h Avel	Façade ouest de Crec'h Avel	Mixte naturelle résidentielle (peu dense)	Mixte NL N UA
		Boulevard de la mer - marais de Crec'h Avel	Urbaine (habitat, services, animation)	Mixte UP UA/UB N NL
		Rocher du Voleur-Port Blanc	Mixte naturelle et portuaire	Mixte NL N UP
N°4	Coteau agricole mité de Pellinec et Disken an Aod	Coteau de Disken an Aod et Pellinec	Naturelle	NL
N°5	Fond sablo-marécageux de l'anse de Pellinec	Fond de l'anse de Pellinec	Naturelle	NL
N°6	Pied de coteau ponctuellement bâti et port de Bugueles	Guernotier, Crec'h Kerué, Roc'h Glaz et Lorguel Prat Galec	Mixte agricole et résidentielle (peu dense)	Mixte NL UC/UA
		Pourtour de l'île Bilo, port de Bugueles	Mixte résidentielle (peu dense) et portuaire	Mixte N NL NT3 UP
N°7	Anse et marais sablo-vaseux de Gouvermel et coteaux agricoles	Baie de l'île Istan	Agricole	NL
		Coteaux agricoles de Gouvermel	Naturelle et agricole	NL
		Fond d'anse de Gouvermel (Penvenan)	Naturelle	NL

Figure 16 : secteurs et sous-secteurs du littoral de Penvénan, vocations dominantes (Ville de Penvénan, 2024)

Pour chaque secteur, différentes actions sont définies à court (0 à 5 ans), moyen (5 à 30 ans) et long terme (30 à 100 ans), répondant à la gestion de l'interface terre-mer (gestion du trait de côte) et des enjeux littoraux (activités économiques et agricoles, biodiversité, paysage, déplacements, logements, infrastructure).

Les types d'actions intégrés dans la stratégie sont repris dans le tableau ci-dessous :

Types d'actions	Nature des actions	Exemple opérationnel
Actions de réduction du recul du trait de côte sans mise en place d'ouvrages	Il s'agit de ralentir l'évolution du trait de côte au travers d'intervention sans chercher à le fixer (favoriser par le végétal, le dépôt de matériaux ou le modelé, l'accumulation de sédiments, l'atténuation des vagues ou les glissements).	- Rechargement de plage. - Végétalisation de zones sableuses ou vaseuses - Gestion des eaux de ruissellement sur les falaises meubles
Actions de durcissement du trait de côte par la mise en place d'ouvrages	Il s'agit de fixer au droit d'enjeux le trait de côte, par un ouvrage en dur disposé à un emplacement déterminé et régulièrement entretenu (altération par la mer).	- Dignes de protection d'une zone basse - Brise-lames visant à casser les vagues - Mur de soutènement des terres et de limitation de l'érosion en pied
Action d'accompagnement à la réduction de la vulnérabilité des enjeux	Il s'agit d'accompagner l'adaptation des biens et activités potentiellement impactés par des mesures adaptées à la vulnérabilité face aux évolutions de chaque bien ou activité.	- Aide à l'installation de batardeaux individuels sur le bâti submersible - Installation de clapets anti-retour sur les réseaux sensibles
Action d'accompagnement à la recomposition spatiale	Il s'agit d'accompagner le redéploiement d'infrastructures, de bâtiments ou d'activités hors des zones exposées aux aléas littoraux. Des usages moins vulnérables peuvent alors être déployés sur l'emplacement libéré.	- Transfert de camping sur des parcelles situées en retrait du trait de côte. - Déplacement de manifestations sur un autre emplacement.
Actions de régulation de certains usages ou activités anthropiques	Il s'agit d'encadrer les pratiques, constructions usages eu égard aux risques actuels et prévisibles susceptibles d'affecter le littoral.	- Dispositions du plan local d'urbanisme visant à limiter l'implantation d'enjeux dans des zones. - Fermeture temporaire de voirie du fait d'un risque de submersion ou projection de galets.
Actions d'information et sensibilisation de la population aux évolutions et risques littoraux	Il s'agit de considérer que la population a un rôle à jouer face aux risques, en comprenant les risques et leurs conséquences potentielles et en intégrant les bons comportements, qui permettent de limiter son exposition et sa mise en danger.	- Panneau pédagogique d'information - Exposition sur les risques littoraux - Atelier de sensibilisation des scolaires - Festivité thématique sur les risques littoraux - Land-Art de sensibilisation
Actions de surveillance des processus naturels et d'amélioration de la connaissance	Il s'agit d'améliorer la connaissance des évolutions et phénomènes afin de pouvoir mieux comprendre, anticiper et prévenir les évolutions du trait de côte et leurs conséquences.	- Suivi de la position du trait de côte - Suivi des mouvements de terrain littoraux - Mesure des houles locales

Figure 17 : Actions prises en compte dans la stratégie (Ville de Penvénan, 2024)

Concernant les ouvrages, si à court terme, les actions visent à poursuivre l'entretien des ouvrages publics et éléments naturels participant à la protection des enjeux, il est ensuite attendu des interventions visant la fixation du trait de côte uniquement sur les secteurs à forts enjeux et raisonnablement défendables, ainsi qu'un accompagnement au niveau des secteurs à enjeux moindres.

L'ensemble des orientations et actions de la stratégie par secteur et sous-secteur sont disponibles sur le site internet de la Ville de Penvénan (Annexe 2 de la Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de Côte). Pour chaque sous-secteur et thématique, les actions comprennent les enjeux considérés, classés en

enjeux principaux ou secondaires, les différentes options envisagées pour répondre aux enjeux, l'échéance des actions, l'évolution attendue liée à la mise en œuvre de l'action et enfin les incertitudes.

Des orientations et actions transversales sont également définies pour chacune des grandes thématiques (Annexe 4 de la Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de Côte). Elles comprennent par exemple la sensibilisation du public quant à la biodiversité littorale, la réduction de la vulnérabilité individuelle du bâti, l'anticipation d'un possible espace de relocalisation pour les bâtiments et activités économiques, l'anticipation des impacts sur les campings de front de mer, la gestion du sentier du littoral, l'adaptation des réseaux d'eaux...

La stratégie identifie enfin les différents acteurs concernés par les actions (commune, Lannion-Trégor Communauté, services de l'Etat, Conservatoire du Littoral, Département, propriétaires riverains, usagers), ainsi que les différentes procédures préalables à certaines actions (procédures réglementaires liées aux interventions sur le domaine public maritime, aux rubriques Loi sur l'Eau ou à l'évaluation environnementale, aux espaces remarquables, aux sites Natura2000, aux monuments historiques, aux sites classés, aux espèces protégées...).

Cartographie : projection du trait de côte

Au niveau de chaque transect, les contributions des différents volets composant les scénarios sont additionnées :

- Evolution chronique : $N \cdot Tx$ pour la projection à l'horizon N ans
- Recul événementiel : L_{max}
- Impact du changement climatique : selon typologie (terme multiplicatif du Tx pour les falaises meubles, recul selon la pente de l'estran pour les côtes sableuses...)

A ces termes s'ajoutent la prise en compte des marges hautes d'incertitude pour le scénario sécuritaire et la prise en compte de la pérennité des ouvrages le cas échéant pour le scénario médian.

Les figures ci-dessous illustrent sur la plage de Nantouar la composition du recul par transect puis la superposition des différentes projections.

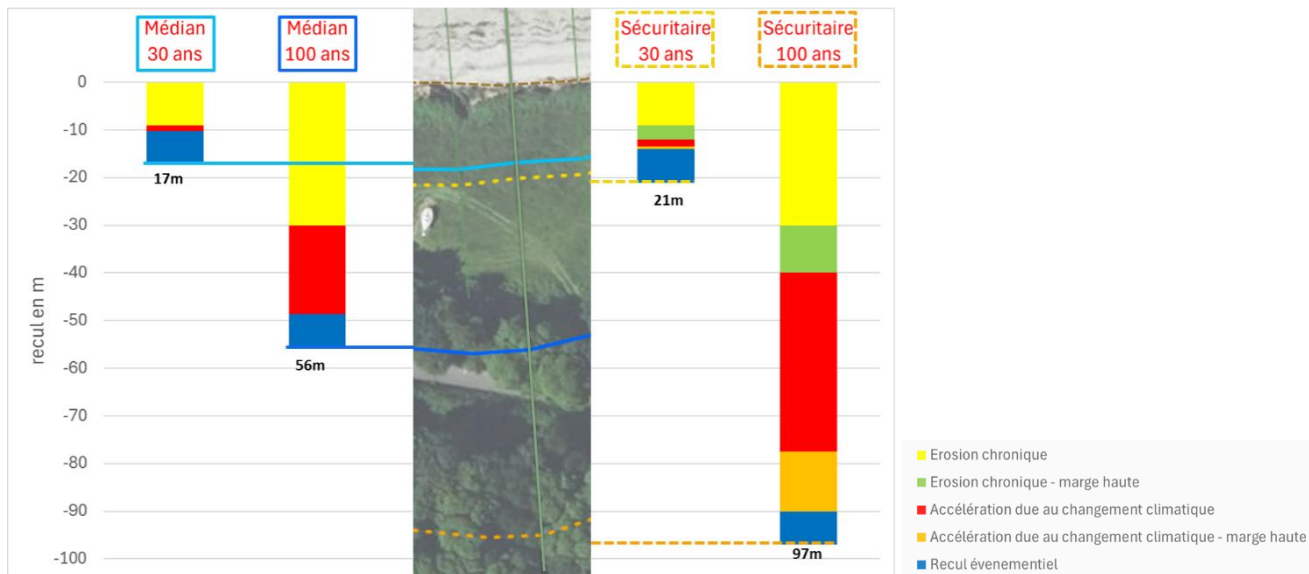


Figure 18 : décomposition des projections sur un transect avec T_x à 30cm/an

Un lissage des projections est également considéré, en moyennant la valeur de projection sur un transect avec les transects adjacents, soit une moyenne glissante sur 40m autour de chaque transect.

Une correction des géométries est également mise en œuvre, afin de soigner les projections qui s'entre-croisent, cas récurrent au niveau des géométries convexes comme les pointes.

Au niveau des estuaires et zones basses, les projections suivent la résolution des données topographiques considérées (Litto3D ou RGE Alti 1m – IGN). Les projections sont ainsi réalisées en suivant les lignes de niveau (PHMA actuelles et projetée) et l'application de tampons représentant les termes d'érosion selon la nature du trait de côte.

Une fois ces projections faites, une confrontation à « l'arrière trait de côte » est réalisée. Cet arrière trait de côte représente la limite des formations rencontrées sur le front de mer. L'arrière trait de côte est défini :

- Par la lecture des cartes géologiques au 1/50 000 et données de la Banque du Sous-Sol, permettant d'appréhender les différentes formations présentes sur le littoral et en particulier à l'arrière des formations meubles ou sédimentaires,
- Par la localisation des ruptures topographiques (lecture du RGE Alti 1m et identification des ruptures de pente), cet exercice permettant notamment de localiser les talus des falaises mortes en retrait de formations meubles ou sédimentaires (cordons dunaires par exemple).
- Dans le cas où les ruptures ne sont pas identifiables (limites floues entre formations meubles et substratum rocheux au niveau de talus en pente douce par exemple) et que les formations littorales ne sont pas identifiées sur la carte géologique, une limite de 25m est considérée pour les formations littorales meubles. Cette limite correspond à l'incertitude identifiée par le BRGM dans la *Carte géologique harmonisée du département des Côtes d'Armor (2010)*,

La confrontation consiste à considérer une évolution cohérente avec la géomorphologie du trait de côte tant que l'arrière trait de côte n'est pas rencontré. Lorsque la projection engendre un recul au-delà de la position de l'arrière trait de côte, il est considéré l'horizon temporel permettant de rencontrer cet arrière

trait de côte (ratio entre la distance de l'arrière trait de côte et la distance de projection du trait de côte). Au-delà de cet horizon, le trait de côte évolue selon la typologie de la formation en arrière trait de côte, soit dans la grande majorité des transects et linéaires estuariens une formation rocheuse.

Intégration dans le PLUi-H

A partir des projections et corrections présentées ci-avant, les cartographies de projection du trait de côte ont été établies sur l'ensemble du territoire d'étude, selon un scénario médian et un scénario sécuritaire aux horizons 30 et 100 ans.

Le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté a choisi de retenir les projections issues du scénario médian par délibération en date du 22 avril 2025.

Enjeux exposés

Les tableaux suivants synthétisent les enjeux situés dans les zones exposées à 30 et 100 ans selon le scénario médian.

COMMUNES LITTO-RALES ET ESTUA-RIENNES	Surface impactée par le scénario de recul – en m ²		Bâtiments (BD TOPO)		Sites de stockage de déchets de marées noires (BASIAS)		Linéaire de route (BD TOPO) – en m		Postes de refolement (LTC)		STEP (LTC)		Linéaires de réseau EU (LTC) – en m		Linéaires de réseau AEP (LTC) – en m	
	Scénario Médian															
	0 à 30 ans	0 à 100 ans	0 à 30 ans	0 à 100 ans	0 à 30 ans	0 à 100 ans	0 à 30 ans	0 à 100 ans	0 à 30 ans	0 à 100 ans	0 à 30 ans	0 à 100 ans	0 à 30 ans	0 à 100 ans	0 à 30 ans	0 à 100 ans
Kerbors	41 228	98 330	2	9	1	1	183	329	-	-	-	-	-	-	35	80
La Roche-Jaudy	44 389	133 897	28	47	-	-	505	1 196	2	2	-	-	688	1 819	211	546
Langoat	3 075	45 737	-	2	-	-	-	96	-	-	-	-	4	403	-	-
Lanmodez	98 184	193 648	9	13	-	-	453	720	-	-	-	-	-	-	169	261
Lannion	59 232	172 534	17	34	-	-	609	1 148	1	2	-	-	219	540	203	411
Lézardrieux	114 661	232 799	18	30	-	-	472	1 373	-	1	-	-	26	101	248	659
Louannec	95 133	172 358	5	18	-	-	292	1 579	-	1	-	-	19	634	10	284
Minihy-Tréguier	185 519	280 020	12	14	-	-	200	948	-	-	-	-	-	-	4	67
Penvénan	514 346	860 720	49	179	-	1	870	3 088	1	4	-	-	1 666	3 971	1 096	2 120
Perros-Guirec	112 372	271 464	29	145	1	1	272	2 564	6	8	-	-	-	2 819	-	1 086
Plestin-les-Grèves	143 840	243 210	36	84	-	1	791	1 903	-	3	-	-	614	2 198	245	1 770
Pleubian	383 464	622 979	93	152	-	1	4 243	5 087	2	3	-	-	2 229	2 548	2 350	2 896
Pleudaniel	44 491	124 045	11	27	-	-	207	498	-	1	-	-	198	568	129	366
Pleumeur-Bodou	205 198	382 750	17	40	2	3	1 592	2 494	1	4	-	1	952	1 337	1 088	1 742
Ploubezre	14 062	42 917	6	20	-	-	327	675	-	-	-	-	48	136	433	616
Plougrescant	295 166	649 200	20	48	1	10	1 422	3 037	1	1	-	-	381	515	1 005	1 890
Plouguiel	74 216	193 319	19	32	1	1	286	926	-	-	-	-	-	-	199	545
Ploulec'h	18 137	54 989	5	9	-	-	64	84	-	-	-	-	115	136	67	85
Ploumilliau	7 387	18 296	1	3	-	-	-	373	-	2	-	-	-	17	32	681
Saint-Michel-en-Grève	18 638	22 719	-	3	-	-	22	138	-	-	-	-	17	135	15	123
Saint-Quay-Perros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trébeurden	322 273	641 196	24	60	3	5	1238	2 508	2	6	-	-	149	1 039	419	1 011
Trédarzec	35 692	117 620	14	18	-	-	42	293	1	1	-	-	7	83	41	104
Trédrez-Locquémeau	131 528	209 327	27	59	-	1	820	1 289	1	2	-	-	532	972	655	1 001
Tréduder	533	533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trégastel	141 265	329 533	11	61	-	1	801	1 981	-	1	-	-	45	1 409	49	473
Tréguier	6 449	21 389	1	8	-	-	46	157	-	-	-	-	6	22	-	79
Trélévern	68 326	107 023	8	13	-	-	527	984	1	3	-	-	137	279	114	263
Trévou-Tréguignec	118 302	163 782	11	39	3	4	450	879	1	3	-	-	339	769	199	550
Troguéry	20 446	58 526	2	4	-	-	197	390	-	1	-	-	11	119	-	-
TOTAL	3 317 549	6 464 859	475	1 171	12	30	16 933	36 737	20	49	-	1	8 402	22 570	9 017	19 709

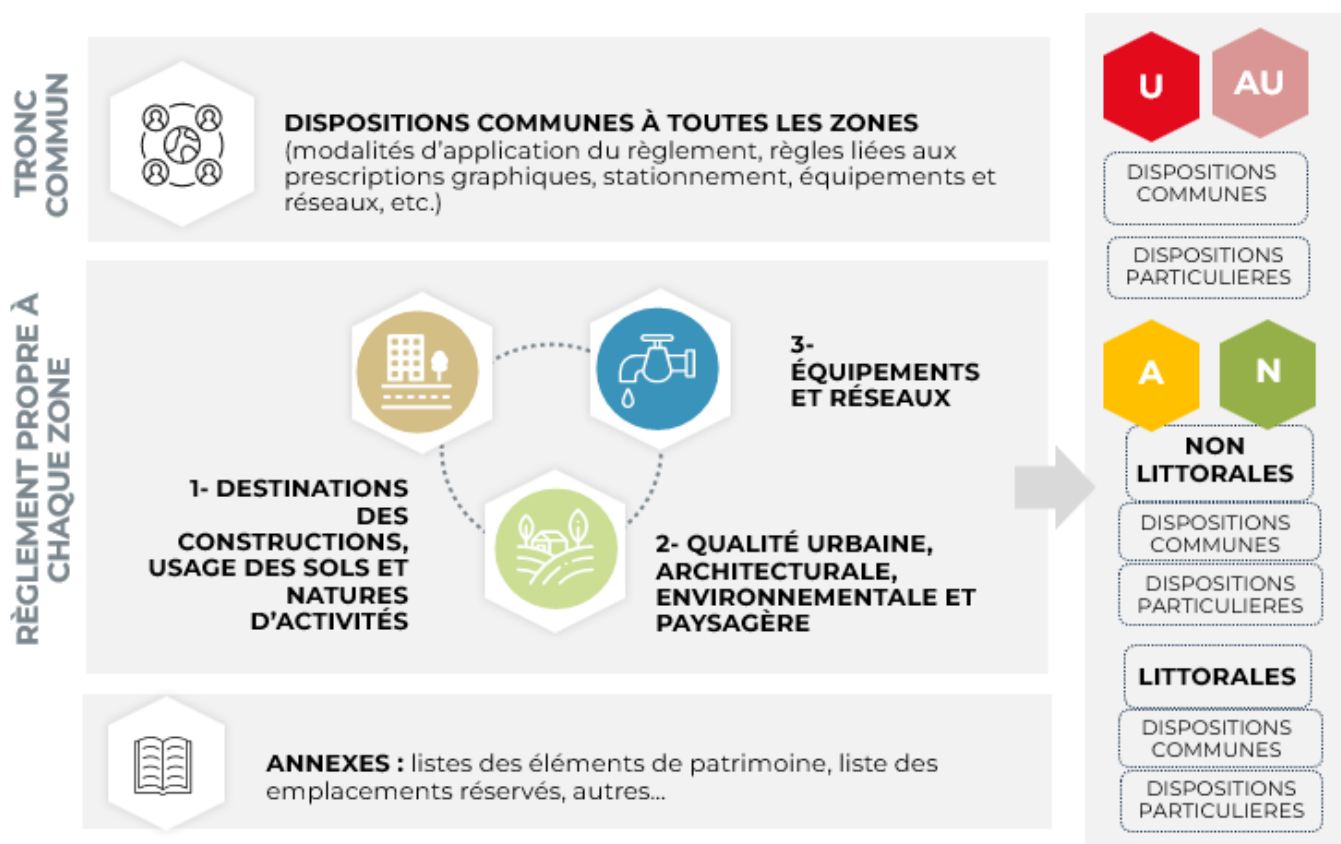
Les grands principes du règlement écrit

Justification des dispositions générales

Le règlement écrit de chacun des plans de secteur se compose de dispositions générales, de dispositions particulières propres à chaque zone et chaque secteur, ainsi que d'annexes. Sa trame s'articule autour de trois grandes entrées thématiques (Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité / Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Equipements et réseaux), au sein desquelles sont déclinés les différents articles. Le règlement propre à chaque zone est scindé en trois grands titres :

- Les dispositions particulières applicables aux zones urbaines et à urbaniser ;
- Les dispositions particulières applicables aux zones agricoles ;
- Les dispositions particulières applicables aux zones naturelles.

Dans les chapitres relatifs aux zones Agricoles et Naturelles, sont distinguées les dispositions concernant les communes littorales de celles non littorales.



Modalités d'application du règlement

Cette partie constitue à la fois un rappel des principales législations connexes à celle du PLUi-H et aux autorisations d'urbanisme, mais vient également donner les clefs de compréhension de l'organisation du dispositif réglementaire.

La partie relative à la portée du règlement à l'égard d'autres législations rappelle les liens qui existent entre le règlement du PLUi-H et certaines autres dispositions législatives ou réglementaires ne relevant pas strictement des articles du Code de l'urbanisme touchant au PLUi-H, mais venant directement affecter les autorisations d'urbanisme :

- Dispositions relatives à la loi Littoral

Servitudes d'Utilité Publique applicables au titre de l'article L151-43 du Code de l'urbanisme, figurant en annexe du PLUi-H,

- Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, en application des articles L571-10 et R571-32 à R571-43 du Code de l'environnement.

- Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes
- Réglementation relative aux vestiges archéologiques.
- Réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE.) et le règlement sanitaire départemental (RSD).

La partie relative à la division du territoire en zones rappelle la législation applicable à chaque grande « famille » de zones (zones U, AU, N, A), inscrite dans les articles R151-17 à R151-26 du Code de l'urbanisme. En effet, si les auteurs du PLUi-H sont libres de définir la délimitation des zones et leurs déclinaisons en sous-secteurs, cette affectation reste largement encadrée par les dispositions de ces articles du Code de l'urbanisme, venant définir les propriétés de chaque « famille ».

Le fonctionnement général du règlement permet de comprendre comment les différentes pièces du dispositif réglementaire s'articulent entre elles.

Plusieurs explications sont données sur la manière d'appliquer les règles, et s'appuient ici encore sur les dispositions du Code de l'urbanisme en matière de dérogations au PLUi-H (adaptations mineures, constructions existantes non conformes, etc.), faisant ainsi référence aux dispositions des articles L152-3 à L152-6-4 et R151-21 3° (terrains issus de la division d'une opération d'ensemble).

Pour cette dernière disposition, il a été fait le choix de déroger au Code de l'urbanisme concernant les terrains issus de la division d'une opération d'ensemble, en appliquant le règlement lot par lot. Il est en effet souhaité qu'en cas d'opération d'aménagement (permis d'aménager, etc.), les formes urbaines induites par la rédaction du règlement puissent s'appliquer aussi aux nouvelles opérations.

Règles générales applicables à toutes les zones

Cette partie regroupe les règles communes à toutes les zones, afin d'éviter les redondances au sein de chaque règlement de zone. Elle s'organise de la même manière que ces derniers, en s'articulant autour des trois grandes thématiques et des 8 articles préconisés par les articles R151-27 à R151-46 du Code de l'urbanisme. Elle comprend notamment les règles applicables à toutes les inscriptions graphiques.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Tableau des destinations et sous-destinations : le tableau des destinations et sous-destinations explicite ce que chaque catégorie regroupe, en application du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 et de l'arrêté du 10 novembre 2016 et décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020. Il est à noter que la sous-destination « hôtels » constitue une catégorie à part entière depuis l'adoption du décret de 2020 ayant modifié la liste des sous-destinations des constructions, la distinguant ainsi de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».

Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le PLUi-H institue des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. (*voir également « justification des inscriptions graphiques »*).

Périmètres en attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le PLUi-H institue un périmètre en attente de projet d'aménagement global, destiné à limiter fortement la constructibilité d'un site pendant une période de 5 ans, en attendant que soit conçu et élaboré un projet sur le terrain. Ainsi, le Code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. ».

Le périmètre en attente de projet d'aménagement global instauré par le PLUi-H sur la commune de Lannion vise principalement à conduire une politique de renouvellement urbain et de reconversion du site.

Prévention des risques naturels et technologiques

Le règlement rappelle les différentes réglementations liées à la prévention contre les risques et nuisances. Ainsi, plusieurs types de risques sont visés :

- Risque inondation
- Risque de submersion marine
- Risque mouvement de terrain (sismique, retrait-gonflement des argiles, cavités, effondrements, éboulements et affaissements)
- Recul du trait de côte (*voir également « justification des inscriptions graphiques »*).
- Risque feux de forêts et landes
- Risques technologiques (industriel, transports de matières dangereuses)
- Autres risques : radon, rupture de barrage ou de digue).

Le Plan de Prévention des Risques Naturels de Perros-Guirec est placé dans les annexes du PLUi-H. Cette servitude s'applique de fait.

Par ailleurs, les dispositions générales du PLUi-H recensent un certain nombre d'aléas pour lesquels elles renvoient à des recommandations de prises en compte afin d'assurer l'adaptation des projets au niveau d'aléa considéré.

Le règlement mentionne également les secteurs touchés par des nuisances :

- Sites et sols pollués
- Rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension
- Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre.

Le règlement rappelle également les principes réglementaires liés aux différents espaces de la loi Littoral (*voir également « justification des inscriptions graphiques »*).

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Mode de calcul de la hauteur

Le règlement de chaque zone comprend des normes de hauteurs maximales autorisées. Cette partie des dispositions générales vient préciser le mode d'application de ces règles afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, et éviter tout risque de mauvaise interprétation.

Chaque fois, la règle énonce plusieurs points de référence (hauteur à l'égout / hauteur au faîtage / sommet du toit / sommet de l'acrotère), de manière à bien préciser aux porteurs de projet les intentions de la collectivité. Même si le nombre de niveaux est stipulé, il ne l'est qu'à titre indicatif, de manière à ne pas interférer sur la créativité architecturale des porteurs de projet.

Enfin, un principe général de prise en compte de l'environnement bâti est édicté, afin d'accorder une certaine souplesse par rapport à des règles de hauteur chiffrées.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques / Implantations par rapport aux limites séparatives

Des règles communes à toutes les zones sont émises dans les dispositions générales sur l'application des marges de recul au titre de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

D'une part, des marges de recul sont édictées vis-à-vis de certaines routes express, déviations et routes classées à grande circulation pour lesquelles des reculs de 75 ou 100 mètres sont fixés par décret. Ces reculs visent à assurer la qualité paysagère des entrées de ville ainsi que la sécurité sur ces axes davantage circulés, en limitant les constructions aux abords immédiats qui pourraient occulter la visibilité sur ces routes. D'autres marges de recul sont instaurées le long des axes départementaux, et visent principalement la sécurisation de ces derniers en conservant une visibilité à leurs abords.

D'autre part, le règlement graphique émet des prescriptions imposant ponctuellement un recul minimal, afin de s'adapter à une circonstance locale.

Par ailleurs, le PLUi-H met en place des règles alternatives aux dispositions relatives aux différents reculs et retraits édictés dans les règlements des zones, au titre des dispositions relevant de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Ces règles alternatives visent à assouplir/soustraire un certain nombre d'éléments techniques ou architecturaux des règles d'implantation, afin de

permettre une meilleure adaptation des futures constructions au terrain et à la configuration locale, ou de favoriser l'optimisation des parcelles.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du quartier ou du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions reprennent l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme. Sont ensuite déclinés des principes généraux ayant trait aux volumétries, ainsi qu'aux matériaux employés.

Néanmoins, ces règles générales constituent un cadre global, et n'ont pas vocation à diriger trop strictement les formes architecturales à produire. Il s'agit ici plutôt d'éviter les projets qui dénatureraient les lieux par rapport aux formes existantes, ou qui donneraient une image dégradée ou de faible qualité via une mauvaise intégration des éléments techniques, le recours à des matériaux temporaires ou de faible qualité, ou qui auraient recours à une architecture extrarégionale pastiche.

Ces règles générales ont aussi pour objectif de limiter les remaniements de terrain, en encadrant les déblais et remblais (exhaussements et affouillements de sols), en limitant la création de buttes, afin de limiter l'impact des futurs aménagements sur les paysages, l'écoulement des eaux, ou la richesse et la stabilité du sol. Les dispositions relatives à l'adaptation au terrain naturel soulignent le souhait de la collectivité que les futures constructions et aménagements s'adaptent le mieux et le plus possible au terrain naturel.

Ces règles d'ordre architectural visent également à accompagner la transition énergétique et écologique en autorisant de fait les dispositifs de rénovation thermique, de production d'énergie renouvelable, ou en encourageant à la végétalisation des toitures, tout en veillant à la bonne intégration architecturale de ces éléments.

Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques

Des règles spécifiques au patrimoine identifié sur le règlement graphique (*voir également justifications des inscriptions graphiques*) sont également édictées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, qui dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* ».

Les éléments de patrimoine ont été classés selon les typologies architecturales identifiées et selon deux degrés d'intérêt patrimonial - le patrimoine intéressant et le patrimoine remarquable - auxquels sont associées des règles distinctes dans les dispositions générales du règlement écrit (souples ou plus strictes).

- Démolitions
- Surélévations
- Couvertures
- Façades et maçonneries
- Menuiseries
- Extensions, annexes accolées et vérandas
- Performances énergétiques et éléments techniques
- Murs et clôtures.

Ces dispositions viennent ainsi appuyer les orientations du PADD visant à « *Mettre en œuvre de façon cohérente et homogène des outils de préservation, de valorisation et d'évolution du bâti ancien et de ses abords* », « *Valoriser le patrimoine bâti local y compris le petit patrimoine* », « *Concilier respect du patrimoine et amélioration des performances énergétiques des bâtiments* ».

D'autres dispositions figurent au sein de l'OAP thématique « Patrimoine bâti » sous forme de recommandations.

Ces règles relèvent du respect de l'intégrité du bâti originel via plusieurs principes, auxquels est accordée davantage de souplesse lorsqu'ils concernent le patrimoine intéressant, disposant d'un niveau de protection moindre que le patrimoine remarquable :

- Interdiction de démolition et de surélévation
- Maintien des formes de toiture, des matériaux de couverture ou transformation vers un matériau propre à la région
- Maintien des lucarnes et respect de la composition des toitures en cas de création de nouvelle ouverture (lucarne, châssis de toit), maintien des cheminées et détails
- Mise en valeur des façades, en particulier lorsqu'elles sont en pierre ou en brique, et respect de leur composition, notamment en cas de création de nouvelle ouverture, préservation des éléments de modénature ou de décor
- Qualité des menuiseries
- Encadrement des extensions et principe d'interdiction sur la façade principale
- Encadrement voire interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur, générant bien souvent des modifications de façades et de toiture trop conséquentes
- Encadrement voire interdiction des panneaux solaires, générant des modifications de l'aspect des toitures et des façades souvent trop conséquentes.
- Encadrement des dispositifs de clôtures et des portails, qui jouent un rôle de premier plan sur le paysage urbain.

Pour ce qui est du patrimoine du quotidien, les règles visent la préservation et la restauration selon les dispositions d'origine des éléments identifiés.

Patrimoine naturel et paysager repéré aux documents graphiques

Plusieurs inscriptions graphiques sont instaurées afin de traduire les ambitions de la collectivité en matière de préservation des composantes de la trame verte et bleue et des composantes paysagères du territoire.

Ces prescriptions visent à répondre à plusieurs orientations du PADD :

« Intégrer la préservation et l'amélioration de la biodiversité (espèces et fonctionnalité des écosystèmes) au cœur des stratégies de développement et des projets du territoire

Protéger les cours d'eau de l'ensemble du territoire et leurs abords en milieu rural et favoriser la restauration des cours d'eau en milieu urbain en lien avec les actions des SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, SAGE de la Baie de Lannion et SAGE Aulne et SAGE Léon-Trégor

Préserver le maillage bocager et ses composantes.

Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue ainsi que les corridors écologiques et leurs abords... ».

La protection de ces éléments répond également à un besoin de compatibilité vis-à-vis des SAGE en vigueur au sein du territoire, qui préconisent la mise en place d'outils de préservation au sein des documents d'urbanisme, spécifiquement pour les cours d'eau et leurs abords, les zones humides, et le bocage.

Les règles édictées pour chaque type visent à assurer la protection stricte de ces composantes de la trame verte et bleue ou leur reconstitution en cas de suppression ou de dégradation.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

→ Surfaces minimales d'espaces de pleine terre

Les dispositions générales viennent définir le cadre d'application d'un coefficient d'espaces de pleine terre à respecter par unité foncière. Cette règle permet de répondre à plusieurs objectifs :

- la préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants,
- le maintien d'un équilibre entre densité urbaine et végétalisation,
- la garantie d'une perméabilité minimale des sols vertueuse au regard du cycle de l'eau,
- la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Ces prescriptions visent à répondre à l'orientation du PADD :

"Assurer une gestion durable et intégrée des eaux pluviales : Préserver la perméabilité des sols, limiter le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la nature en ville / Développer la gestion à la source et en zéro rejet pour une pluie majeure / Intégrer le risque d'inondation par ruissellement dans l'aménagement du territoire, notamment en espaces urbanisés."

Ainsi, une définition des critères à respecter pour considérer le respect de ce coefficient est fournie par les dispositions générales.

→ Traitement des espaces libres de construction

Les prescriptions relatives au traitement des espaces libres ont pour objectif la qualité paysagère et écologique de ces espaces, ce qui passe par la prise en compte du contexte de chaque terrain (organisation du bâti, topographie, orientation, etc.). Il s'agit également de favoriser la gestion des eaux pluviales par infiltration, de façon à lutter contre les risques d'inondation ou le ruissellement.

De la même manière, les dispositions générales exposent des règles en matière de plantation d'arbres. Il s'agit de renforcer la biodiversité au sein des parcelles en privilégiant des essences s'intégrant dans le contexte local mais aussi plus robustes face au dérèglement climatique.

Des règles particulières sont émises pour les aires de stationnement, qui sont souvent caractérisées par de grandes nappes imperméabilisées, constituant des îlots de chaleur et génératrices de ruissellement des eaux pluviales. Il s'agit ainsi de compenser ces effets par l'instauration de règles incitant à la végétalisation et à la gestion des eaux pluviales.

Obligations en matière de stationnement

Les règles fixées en matière de stationnement répondent à l'objectif du PADD de « *Développer le réseau d'aménagements cyclables et piétons et renforcer les capacités de stationnement vélos, tout en limitant le stationnement automobile dans certains centres urbains en cohérence avec l'armature territoriale* ».

→ Grille de stationnement des places à créer pour les véhicules motorisés

Comme l'enjoint le Code de l'urbanisme (article R151-44), il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, la promotion de l'usage des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle par la limitation des normes exigées, et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

La grille des normes de stationnement s'appuie sur une différenciation géographique, à la fois entre les trois catégories de commune définies par l'armature territoriale, mais aussi au sein de chaque commune, en distinguant les espaces centraux, des espaces plus périphériques, et les espaces desservis par les transports en commun structurants.

Ainsi, les centralités communales sont pourvues de normes plus exigeantes, car le diagnostic a bien montré qu'avec une plus faible desserte par les transports en commun et une plus grande longueur des distances parcourues, les pratiques modales sont largement tournées vers l'usage de la voiture. Il est ainsi exigé un plus grand nombre de places de stationnement pour les projets dans les pôles urbains.

Au sein de chaque catégorie de commune, les normes sont assouplies lorsque l'on se situe dans une centralité urbaine (zones UA), caractérisées par des tissus bâtis anciens et denses, afin de ne pas freiner les projets de construction dans ces tissus bâtis plus contraints en termes de potentialités foncières.

Les normes sont également adaptées selon les destinations, afin de répondre à leurs différents besoins fonctionnels. Les règles assignées aux commerces de détail sont assouplies dans les zones UA, afin de ne pas contraindre le maintien et le développement du commerce de proximité.

La notion de mutualisation du stationnement a été introduite dans les documents d'urbanisme par le décret d'application de la loi ALUR du 28 décembre 2015. Elle permet de mettre en commun les besoins en aires de stationnement dédiées à différentes destinations de construction, par exemple entre les bureaux, qui induisent des besoins en stationnement durant la journée, et les habitations, qui requièrent des besoins en stationnement durant la nuit. Une règle destinée à favoriser ce type de mutualisation et par là même à réduire le nombre de places de stationnement à réaliser est instituée dans les dispositions générales relatives au stationnement.

→ Grille de stationnement des places à créer pour les vélos

Des normes de stationnement pour les vélos sont également mises en place dans les dispositions générales du règlement. Elles visent à « *renforcer les capacités de stationnement vélos* » comme l'ambitionne le PADD, et à retranscrire les dispositions inscrites dans le Code de la construction et de l'habitation en la matière.

Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions générales définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...), valables dans toutes les zones, sauf dispositions particulières inscrites au règlement écrit d'une zone. Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur les voies, etc.).

Desserte par les réseaux

Les dispositions générales édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire.

Des règles spécifiques sont également édictées afin de retranscrire les préconisations du zonage pluvial, élaboré par Lannion-Trégor Communauté en parallèle de son PLUi-H. Elles imposent une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération, par infiltration sur le site du projet. Des prescriptions sont également édictées pour les zones vulnérables au ruissellement, afin de gérer celui-ci le plus en amont possible et mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Ces règles viennent traduire l'ambition du PADD : *"Assurer une gestion durable et intégrée des eaux pluviales : Préserver la perméabilité des sols, limiter le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la nature en ville / Développer la gestion à la source et en zéro rejet pour une pluie majeure / Intégrer le risque d'inondation par ruissellement dans l'aménagement du territoire, notamment en espaces urbanisés."*

Justification des Zones Urbaines

Le chapitre sur les zones urbaines est divisé en deux parties : les zones urbaines mixtes ou à vocation résidentielle et les zones urbaines spécifiques. Ces chapitres justifient des destinations et sous-destinations admises ou interdites dans chacune des zones et des règles associées à l'occupation du sol.

Règlement des zones urbaines mixtes ou à vocation résidentielle (UA, UB, UC)

L'esprit du règlement

Zone / secteur	Caractéristiques des espaces concernés	Objectifs principaux du règlement
<p>UA : centres-villes et centres-bourgs</p> <p>UA1 : centres-villes</p> <p>UA2 : centres-bourgs</p> <p>UA3 : centres de Perros-Guirec et de Penvénan, à caractère patrimonial</p> <p>UA4 : tissus anciens du centre-ville de Lannion</p> <p>UA5 : tissus anciens de transition de Lannion</p> <p>UAt : centres urbains touristiques mixtes</p>	<p>Alignements bâtis, avec exceptions</p> <p>Mitoyenneté sur au moins 1 limite séparative (sauf en UAt)</p> <p>H = R+1+C dans les centres-bourgs (UA2) et jusqu'à R+3+C dans les centres-villes (UA1 et UA4)</p> <p>UA3 / UA4 / UA5 : prédominance des toitures à deux pans</p> <p>UA5 : volumétries et implantations plus hétérogènes, avec une alternance entre constructions anciennes à l'alignement des voies et bâti pavillonnaire moins compact</p> <p>UAt : morphologies et implantations très hétérogènes</p>	<p>UA1 / UA2 / UA3 / UA4 / UA5 : Maintenir et poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti</p> <p>UA3 / UA4 / UA5 : maintenir la silhouette générale des toitures (épannelage)</p> <p>UA4 / UA5 : maintenir une part d'espaces non imperméabilisés au sein de ces tissus très denses</p> <p>UAt : permettre une malléabilité des implantations bâties, au sein de ces morphologies protéiformes.</p>
<p>UB : habitat collectif ou intermédiaire</p> <p>UB1 : quartiers d'habitat collectif</p> <p>UB2 : quartiers d'habitat individuel groupé ou intermédiaire</p>	<p>UB1 : implantations distantes des voies et des limites séparatives, hauteurs variées, (de R+1 à R+5)</p> <p>UB2 : constructions souvent accolées et implantées de manière continue le long des voies, avec exceptions, faibles hauteurs (R à R+2)</p>	<p>UB1 / UB2 : Maintenir les espaces verts et non imperméabilisés tout en permettant l'évolution des formes urbaines et architecturales et la densification</p> <p>UB1 : maintenir des prospects permettant de respecter une certaine aération des tissus, lorsque les constructions disposent d'une hauteur conséquente pour garantir l'intimité et l'ensoleillement des logements</p>
<p>UC : habitat individuel</p> <p>UC1 : Habitat individuel mixte : tissus de transition entre tissus anciens et tissus récents</p> <p>UC2 : Habitat individuel dominant</p> <p>UC3 : Secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral</p> <p>UC4 : Habitat individuel mixte de transition à caractère patrimonial (Lannion, Perros-Guirec et Penvénan)</p> <p>UC5 : Habitat individuel dominant à caractère patrimonial (Lannion,</p>	<p>UC1 / UC2 / UC3 / UC4 / UC6 : recul des constructions par rapport aux voies</p> <p>Retrait vis-à-vis des limites séparatives</p> <p>H = R+C à R+1+C</p> <p>UC1 / UC4 : volumétries et implantations plus hétérogènes, avec une alternance entre constructions anciennes à l'alignement des voies et bâti pavillonnaire moins compact</p> <p>UC4 / UC5 : prédominance des toitures à deux pans</p>	<p>UC1 / UC2 / UC3 / UC4 : optimiser l'utilisation des parcelles, permettre l'évolution du bâti et la densification : permettre la mitoyenneté sur une limite,</p> <p>Préserver le caractère résidentiel à dominance individuelle en faveur d'un cadre de vie qualitatif</p> <p>UC1 : limiter les implantations trop en recul des voies, pour maintenir la continuité des alignements existants et la compacité des formes urbaines</p> <p>UC3 : encadrer plus strictement la constructibilité afin de répondre aux exigences de la loi Littoral</p> <p>UC4 / UC5 : maintenir la silhouette générale des toitures (épannelage)</p>

Zone / secteur	Caractéristiques des espaces concernés	Objectifs principaux du règlement
Perros-Guirec et Penvénan) UC6 : Habitat individuel dominant à caractère de village (Pleumeur-Bodou)		UC6 : conserver le caractère de village en ne permettant pas de densification verticale (hauteurs plus limitées).
UN : secteurs d'habitat peu denses isolés en campagne ne pouvant accueillir de nouvelles constructions d'habitation.	Recul des constructions par rapport aux voies Retrait vis-à-vis des limites séparatives $H = R+C$ à $R+1+C$	Interdire les nouvelles constructions dans ces secteurs non constitutifs des agglomérations, villages ou secteurs déjà urbanisés

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

L'objectif poursuivi par le règlement des zones **UA / UB / UC** est de favoriser la diversité des fonctions au sein des espaces urbains mixtes ou résidentiels, en évitant l'implantation d'un certain nombre d'utilisations du sol incompatibles avec un tissu résidentiel, et de protéger les populations des nuisances (visuelles, sonores, olfactives) qu'elles pourraient éventuellement engendrer.

Ainsi, le règlement des zones interdit spécifiquement certaines destinations jugées incompatibles avec le caractère résidentiel, dense ou patrimonial de ces tissus, comme le commerce de gros, les entrepôts ou les activités agricoles et forestières. Dans cette même perspective, les installations classées et les activités admises sont autorisées seulement si elles ne provoquent pas de nuisances ou de risques pour les populations.

Néanmoins, il ne s'agit pas pour autant de bannir toute activité des centres ou des tissus résidentiels, car les activités commerciales, les équipements mais également les activités productives (artisanat, petite industrie, par exemple, ou les entrepôts dans les bourgs ruraux qui sont souvent déjà présents), sont nécessaires à la vie des quartiers et de leurs habitants.

Concernant la destination « artisanat et commerce de détail », le règlement vise à retranscrire les objectifs du SCoT du Trégor en matière d'urbanisme commercial, en renvoyant au dispositif des périmètres de diversité commerciale inscrits dans les dispositions générales et sur le règlement graphique.

Le règlement de la zone **UN**, conformément à son principe d'inconstructibilité (car secteurs non constitutifs des agglomérations, villages ou secteurs déjà urbanisés identifiés au SCoT au titre de la Loi Littoral), n'admet que les équipements d'intérêt collectif et services publics, et se limite à l'extension du bâti existant pour les autres destinations.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques en place.

→ **Emprise au sol / hauteur**

Les emprises au sol et les hauteurs maximales autorisées au sein des différentes zones reflètent le gradient des densités existantes au sein des différents tissus (voir « justification de la délimitation des zones »), à savoir des densités plus fortes dans les espaces centraux (**UA**), et plus faibles dans les espaces résidentiels, mais tout en laissant des marges de manœuvre pour la densification des quartiers d'habitat individuel.

Concernant les règles de hauteur, les formes de toitures sont davantage encadrées au sein de plusieurs sous-secteurs (**UA3 / UA4 / UA5, UC4 / UC5**) où sont interdites les formes mono-pentes et à quatre pans car il s'agit de maintenir la silhouette générale des toitures dans ces communes où les épannelages sont plus homogènes et relèvent de caractéristiques patrimoniales.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ont vocation à conforter les formes urbaines en place, avec, dans les zones **UA, UB2 et UC1, UC2, UC4, UC5 et UC6**, en premier lieu le principe d'aligner les futures constructions principales par rapport aux constructions principales voisines (bande d'implantation formée par le prolongement des façades sur rue des constructions les plus proches), afin de conserver une unité morphologique.

En second lieu, des règles de recul différenciées sont émises en fonction des zones, afin de s'adapter à chacun des tissus concernés.

Pour les zones **UA** et les secteurs **UC1**, les constructions sont soumises à un recul maximal afin d'éviter leur trop grand éloignement vis-à-vis des voies et donner l'image d'un front bâti continu, conformément à la morphologie déjà en place.

Pour les zones **UB** et **UAt** pour lesquelles l'implantation ne comporte pas d'enjeu de maintien d'une continuité bâtie ou pour lesquelles il est souhaité de permettre une évolution, la règle reste relativement souple en laissant la possibilité aux constructions de s'implanter à l'alignement ou en recul. Il s'agit ainsi de laisser une souplesse d'implantation tout en encourageant à l'optimisation des terrains.

Pour les autres types de zones (**UC2, UC4, UC5 et UC6**), les implantations sont davantage encadrées et correspondent aux implantations des tissus existants, plus aérés, et pour lesquels il est souhaité conserver un recul par rapport aux voies et emprises publiques.

→ Implantations par rapport aux limites séparatives

Dans les zones **UA**, (sauf UAt qui comporte des caractéristiques morphologiques très différentes) et **UB2**, l'objectif de la règle vise à conforter la compacité des constructions et la continuité du bâti, en s'inscrivant dans les formes urbaines denses préexistantes par une obligation de mitoyenneté sur au moins une limite latérale.

Dans les zones **UB1**, une souplesse est accordée car ces secteurs accueillent des implantations très variées, avec des constructions souvent éloignées des limites séparatives. Il est donc laissé la possibilité de s'implanter sur les limites ou en retrait.

Dans les zones **UC**, la même souplesse est accordée pour ces secteurs pavillonnaires afin de faciliter l'optimisation des parcelles et leur densification.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces éléments sont traités dans les dispositions générales.

Traitement environnemental et paysager

Un coefficient d'espaces de pleine terre à respecter par unité foncière est instauré dans les zones **UA4, UA5, UB et UC**. Cette règle permet de répondre à plusieurs objectifs :

- la préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants,
- le maintien d'un équilibre entre densité urbaine et végétalisation,
- la garantie d'une perméabilité minimale des sols vertueuse au regard du cycle de l'eau,
- la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Il n'est pas fixé de coefficient lorsque les tissus urbains sont très denses et nécessitent de la malléabilité pour y faciliter la mise en œuvre des projets. Ce coefficient est néanmoins introduit pour les secteurs centraux de la ville de Lannion, qui souhaite trouver un compromis entre densité bâtie et aération de ses tissus urbains.

Équipements et réseaux

En zone **UA**, des règles spécifiques sont également édictées en complément des dispositions générales afin de retranscrire les préconisations du zonage pluvial sur ces secteurs centraux denses, élaboré par Lannion-Trégor Communauté en parallèle de son PLUi-H. Elles imposent une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération, par infiltration sur le site du projet.

Règlement des zones urbaines spécialisées (UE, UY)

L'esprit du règlement

Les zones U spécifiques concernent des parties du territoire ayant des vocations spécialisées.

L'indice suivant la lettre U dans l'intitulé de la zone réfère à la vocation donnée (Y = activités économiques, E= équipements...).

	Caractéristiques des espaces concernés	Objectifs principaux du règlement
<p>UE : zone d'équipements</p>	<p>Implantations hétérogènes : alignement ou recul vis-à-vis des voies et espaces publics, mitoyenneté ou retrait par rapport aux limites séparatives.</p> <p>H = R+C à R+2+C</p>	<p>Conforter les équipements et services existants de l'ensemble des communes</p> <p>Répondre aux besoins d'évolution des équipements</p>
<p>UY : activités</p> <p>UY : activités mixtes (sans commerce)</p> <p>UYc : activités à dominante commerciale :</p> <p>UYc1 : espaces commerciaux de niveau 1</p> <p>UYc2 : espaces commerciaux de niveau 2</p> <p>UYc3 : espaces commerciaux de niveau 3</p> <p>UYm : zone d'activités en transition vers davantage de mixité fonctionnelle (sans commerce)</p> <p>UYa : aéroport de Lannion</p> <p>UYn : espaces d'activité anciens n'ayant plus vocation à accueillir de nouveaux bâtiments.</p>	<p>Bâti en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.</p> <p>Volumétrie importante des constructions</p>	<p>Garantir la fonctionnalité des sites d'activités (vocations, desserte, stationnement, espaces de stockage, etc.)</p> <p>Traduire la déclinaison des objectifs du SCoT en matière de stratégie économique et de développement des zones commerciales</p> <p>Optimiser l'utilisation des parcelles, permettre l'évolution du bâti et la densification</p> <p>Végétaliser les parcelles et limiter l'imperméabilisation</p> <p>Favoriser l'insertion architecturale des bâtiments</p> <p>UYm : faciliter la transition de certaines zones d'activités vers davantage de mixité des fonctions</p> <p>UYa : conforter la plateforme aéroportuaire de Lannion comme équipement nécessaire au développement économique du territoire.</p> <p>UYn : retranscrire les objectifs du SCoT du Trégor, en interdisant les nouveaux bâtiments au sein de ces zones et en autorisant uniquement les extensions des constructions existantes. .</p>
<p>UJ : jardins</p>	<p>Parcs urbains ou des espaces destinés à être végétalisés. Secteurs non construits ou faiblement.</p>	<p>Limiter la constructibilité mais autoriser les petits équipements ou aménagements, compte tenu de leur caractère urbain et créatif, sans toutefois dénaturer leur caractère paysager.</p>
<p>UT : tourisme</p>	<p>Espaces en zone urbaine à vocation touristique. Présence de plusieurs types d'occupation du sol : campings, hôtellerie. Emprises au sol et implantations hétérogènes.</p>	<p>Conserver la vocation touristique de ces espaces. Permettre l'évolution des structures.</p>

	Caractéristiques des espaces concernés	Objectifs principaux du règlement
UP : portuaire	Espaces portuaires situés en milieu urbain, occupés par différentes fonctions à vocation maritime.	Garantir la fonctionnalité des ports en tant qu'espaces économiques. N'autoriser que les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux activités maritimes.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les destinations **admises** / **admises sous condition** / **interdites** reflètent la spécification de chacune des zones, en lien avec les objectifs décrits ci-dessus pour chacun des secteurs et l'objectif du PADD de « *Renforcer l'offre en équipements, commerces et services* »

Ainsi, la zone **UE** n'est amenée à accueillir que des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que de l'hébergement et les centres de congrès, qui peuvent être assimilés à des besoins nécessaires à la collectivité. Il s'agit ainsi de répondre à l'objectif du PADD de « *Conforter les équipements et services existants de l'ensemble des communes* ».

Les zones **UY** sont vouées à la fonction économique, et leur déclinaison en sous-secteurs est traduite dans les destinations et sous-destinations admises, en distinguant les zones au sein desquelles le commerce est autorisé (**UYc**), (car répondant aux localisations fixées par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT), de celles excluant le commerce et admettant les autres types d'activités. Ceci traduit l'ambition du PADD de « *Encadrer l'implantation du commerce de proximité en ne permettant l'implantation des petits commerces que dans les cœurs de villes / cœurs de bourgs et au sein de périmètres limités dans les pôles de quartiers* ».

Les zones dédiées aux commerces et à l'artisanat (**UYc**) sont vouées à accueillir tous types d'activités, à l'exception des activités agricoles ou forestières. La mixité des fonctions, y compris l'implantation d'équipements, y est recherchée. Néanmoins, les industries sont autorisées sous conditions, afin qu'elles puissent rester compatibles avec la présence des usagers de la zone et sans risque vis-à-vis des actifs y travaillant et des chalands. Les logements sont également exclus de ces zones, afin de marquer la spécificité de ces zones à vocation principale d'activités économiques. Seuls les logements nécessaires au gardiennage des activités admises sont autorisés afin de garantir la sécurité des bâtiments.

Les zones **UY non commerciales** quant à elles accueillent les autres types d'activités, notamment industrielles. C'est pourquoi la liste des types d'équipements qui y sont autorisés est plus restreinte, car il n'est pas souhaitable de faire venir des chalands ou usagers dans ces zones à plus grand risque technologique. Seules les activités de restauration et les activités de service avec l'accueil d'une clientèle y sont autorisées afin de pourvoir aux besoins quotidiens des actifs de chaque zone. Le commerce de gros et les locaux techniques et industriels des administrations font également exception à ces interdictions, car ils n'induisent pas une fréquentation par le public et sont par conséquent autorisés.

Les zones **UYm** sont vouées à accueillir davantage de mixité des fonctions et autorisent, en plus des activités économiques, le logement, l'hébergement et les équipements. Il s'agit à travers ce type de règle de faire émerger des quartiers plus mixtes, rapprochant lieux d'emploi, d'habitat et de formation, à l'instar de la zone Pégase de Lannion.

Le règlement des zones **UJ** n'autorise que des équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien avec leur fonction de parc urbain. La restauration est également admise au sein de ces zones afin de contribuer à l'animation de ces lieux. Ceci fait écho à l'objectif du PADD de « *Protéger certains cœurs d'ilots et parcs et jardins publics afin de conserver des espaces récréatifs et de respiration au sein des bourgs* ».

Le règlement des zones **UT** admet les destinations nécessaires à la fonction touristique, que ce soit en termes d'hébergements que de services ou équipements. Il s'agit ici de répondre à l'objectif du PADD de « *Contenir et répartir l'offre d'hébergement touristique dans un objectif d'équilibre d'accueil* ».

Le règlement des zones **UP**, très restrictif, autorise uniquement les équipements collectifs et services publics en lien avec les activités maritimes. Il s'agit en effet de garantir la fonctionnalité des ports en tant qu'espaces économiques et de traduire l'ambition du PADD de « *Conforter les infrastructures et équipements existants nécessaires aux activités maritimes* ».

La zone **UYa**, spécifiquement dédiée à l'aéroport de Lannion, conforte cette spécification à travers les destinations autorisées dans la zone, afin de traduire cette orientation du PADD : « *Conforter la plateforme aéroportuaire de Lannion comme équipement nécessaire au développement économique du territoire* ».

La zone **UYn**, quant à elle, correspond aux espaces d'activité anciens n'ayant plus vocation à accueillir de nouveaux bâtiments identifiés par le SCoT du Trégor. Aussi, quand bien même ces espaces constituent des espaces urbanisés, aucune destination n'y est admise afin de se conformer aux dispositions du SCoT.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

L'objectif du règlement associé à cette zone est d'accorder une certaine souplesse aux futures implantations, afin de répondre aux besoins d'évolution des constructions.

→ Emprise au sol / Hauteur

Les règles édictées en matière de hauteurs et d'emprise au sol sont adaptées aux différentes fonctions que supportent chacune des zones et à leurs spécificités fonctionnelles.

Ainsi, pour les zones **UE et UY**, l'emprise au sol définie consiste en un équilibre entre volonté de laisser de la latitude aux projets pour permettre l'évolution des tissus urbains, et les enjeux de préservation des espaces non bâtis et d'aération des tissus urbains. Les hauteurs maximales autorisées correspondent aux gabarits présents dans ces tissus. Il est ainsi envisagé de reconduire ces hauteurs et de garantir la fonctionnalité des bâtiments nécessaires aux activités.

Pour les zones **UJ**, l'emprise au sol définie est très faible et les hauteurs maximales peu élevées, car il s'agit de conserver les parcs urbains existants et d'en limiter fortement la constructibilité.

Les zones **UT** ont également une emprise au sol et des hauteurs relativement faibles, afin de correspondre à l'existant, et ne pas augmenter outre mesure les capacités d'accueil touristiques.

L'emprise au sol et la hauteur ne sont pas réglementées en zone **UP**, car d'une part les destinations autorisées, et donc la constructibilité potentielle y seront de fait très limitées, et d'autre part, il est préféré laisser de la latitude aux gestionnaires des ports dans la conduite de leurs projets, en lien avec les besoins des activités maritimes.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques / Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour les zones **UE et UP**, il s'agit d'offrir un minimum de contraintes en termes d'implantation des constructions, car il existe une très grande diversité de configurations nécessaires à la fonction de chaque équipement, chaque type d'équipement présentant des critères morphologiques différents (dimensions, formes, implantations). Les règles d'implantation de ces zones sont ainsi très souples afin de s'adapter à chaque cas de figure, étant donné qu'aucune homogénéité morphologique n'est constatée.

Il est imposé un recul des constructions vis-à-vis des voies en zone **UY** afin de prendre en compte le fait que les zones d'activités sont souvent caractérisées par la présence de bâtiments aux gabarits imposants. A travers un recul de ces constructions, il est recherché un prospect (proportion entre la hauteur de la construction et la largeur de la voie) plus harmonieux afin d'éviter les effets « couloirs » ou « écrasement ». Le règlement recherche par ailleurs une certaine souplesse quant aux implantations vis-à-vis des limites séparatives, pour permettre aux zones d'activités existantes d'évoluer sur elles-mêmes, voire de se densifier.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des dispositions générales, plusieurs règles sont également émises en faveur de l'insertion architecturale des constructions. La mise en place de ces dispositions part du constat que bien souvent les bâtiments à vocation d'activité sont très hétérogènes, peu discrets et peu lisibles dans le traitement de leur façade (multiplicité des couleurs, foisonnement des publicités et des enseignes). Il s'agit d'y remédier en émettant des règles conduisant à privilégier la sobriété des bâtiments en termes de volumes ou de couleurs.

Traitement environnemental et paysager

Un coefficient d'espaces de pleine terre à respecter par unité foncière est instauré dans les zones **UE, UJ, UT et UY**. Cette règle permet de répondre à plusieurs objectifs :

- la préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants,

- le maintien d'un équilibre entre densité urbaine et végétalisation,
- la garantie d'une perméabilité minimale des sols vertueuse au regard du cycle de l'eau,
- la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Il n'est pas fixé de coefficient en zone **UP** car les espaces portuaires ne comprennent aucun espace de pleine terre, leur emprise étant souvent limitée aux quais.

Il est à noter que pour les zones **UY**, l'assiette de calcul du coefficient de pleine terre s'inscrit sur les espaces libres de construction, et non sur la superficie de l'unité foncière, car les espaces d'activité nécessitent des occupations du sol en complément des bâtiments d'activité : espaces de stockage en plein air, aires de stationnement et de circulation des camions ou engins, etc. C'est donc sur les espaces résiduels non bâtis qu'une part d'espaces de pleine terre doit être envisagée.

Équipements et réseaux

Ces éléments sont traités dans les dispositions générales.

Justification des Zones à Urbaniser

L'esprit du règlement

La zone 1AU correspond aux secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme.

	Objectifs principaux du règlement
<p>1AUh : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte</p> <p>1AUh1 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte</p> <p>1AUh2 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte</p> <p>1AUh3 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bo-dou) ou à vocation mixte</p>	<p>Favoriser la mise en œuvre des projets et l'optimisation des parcelles</p> <p>Mettre en place des conditions d'accueil des futures constructions permettant une bonne insertion de celles-ci dans l'environnement et dans le cadre bâti existant</p>
<p>1AUy : zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques</p> <p>1AUy : vocation principale d'activités économiques</p> <p>1AUyc : activités à dominante commerciale.</p> <p>1AUyc1 : espaces commerciaux de niveau 1</p> <p>1AUyc2 : espaces commerciaux de niveau 2</p> <p>1AUyc3 : espaces commerciaux de niveau 3</p>	<p>Favoriser la mise en œuvre des projets et l'optimisation des parcelles</p> <p>Traduire la déclinaison des objectifs du SCoT en matière de stratégie économique et de développement des zones commerciales</p>
<p>1AUe : zones à urbaniser à vocation principale équipements</p>	<p>Répondre aux besoins d'évolution des équipements</p>

Le règlement des zones **1AU** est détaillé pour les zones **1AUh**, à vocation d'habitat.

Pour les zones **1AUy** et **1AUe**, à vocation économique et d'équipements, le règlement renvoie aux dispositions des zones U correspondantes.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les objectifs poursuivis par le règlement des zones **1AUh** sont les mêmes que pour les zones urbaines à vocation mixte ou résidentielle. Il s'agit de favoriser la diversité des fonctions au sein de ces futurs espaces urbains, en évitant l'implantation d'un certain nombre d'utilisations du sol incompatibles avec un tissu résidentiel, et de protéger les populations des nuisances (visuelles, sonores, olfactives) qu'elles pourraient éventuellement engendrer.

Ainsi, le règlement des zones **1AUh** interdit spécifiquement certaines destinations jugées incompatibles avec le caractère résidentiel, dense ou patrimonial de ces tissus, comme le commerce de gros, les entrepôts ou les activités agricoles et forestières. Dans cette même perspective, les installations classées et les activités admises sont autorisées seulement si elles ne provoquent pas de nuisances ou de risques pour les populations.

Néanmoins, il ne s'agit pas pour autant de bannir toute activité des centres ou des tissus résidentiels, car les activités commerciales, les équipements mais également les activités productives (artisanat, petite industrie, par exemple, ou les entrepôts dans les bourgs ruraux, qui sont souvent déjà présents), sont nécessaires à la vie des quartiers et de leurs habitants.

Concernant la destination « artisanat et commerce de détail », le règlement vise à retranscrire les objectifs du SCoT du Trégor en matière d'urbanisme commercial, en renvoyant au dispositif des périmètres de diversité commerciale inscrits dans les dispositions générales et sur le règlement graphique.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol / Hauteur

Les règles relatives à la hauteur des constructions sont adaptées pour fixer trois niveaux de densité entre les secteurs **1AUh1**, plus denses, et les secteurs **1AUh2 et 1AUh3**, à la densité plus faible, et ainsi s'adapter au contexte urbain et paysager des sites de développement de l'urbanisation, en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à l'échelle de chaque zone.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques / Implantations par rapport aux limites séparatives

L'objectif du règlement associé à cette zone est d'accorder une certaine souplesse aux futures implantations, afin de faciliter la mise en œuvre des projets d'aménagement, et d'encourager à l'optimisation des terrains.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces éléments sont traités dans les dispositions générales.

Traitement environnemental et paysager

Ces éléments sont traités dans les dispositions générales.

Équipements et réseaux

Ces éléments sont traités dans les dispositions générales.

Justification des Zones Agricoles

Les zones agricoles, dites A, couvrent des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement de la zone vise à permettre le bon déroulement de l'activité agricole, et à préserver le foncier support de cette activité.

La zone agricole recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abrite notamment les sièges et sites d'exploitation. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leurs groupements.

En lien avec des activités spécifiques, certains espaces ont des droits à bâtir. Ces sectorisations permettent de prendre en compte les constructions et usages du sol déjà existants et non dédiés à la vocation agricole en zone A.

Le règlement du PLUi-H admet l'évolution des habitations existantes (extension et annexe mesurées), et de manière exceptionnelle, de nouvelles constructions (dans le cadre de STECAL).

	Caractéristiques des espaces concernés	Objectifs principaux du règlement
A : zone agricole générale	Vocation agricole : terrains cultivés, bâtiments et installations techniques des activités agricoles, logements de fonction des exploitants. Présence ponctuelle d'habitations.	Maintenir la vocation agricole de ces espaces et garantir le potentiel de développement des exploitations, y compris leur diversification. Eviter l'éparpillement des constructions dans un principe de lutte contre le « mitage » de l'espace agricole Permettre les extensions limitées des habitations de tiers à l'agriculture et les annexes
AI : zone agricole générale en commune littorale	Vocation agricole : terrains cultivés, bâtiments et installations techniques des activités agricoles, logements de fonction des exploitants. Présence ponctuelle d'habitations.	Maintenir la vocation agricole de ces espaces et garantir le potentiel de développement des exploitations, y compris leur diversification. Eviter l'éparpillement des constructions dans un principe de lutte contre le « mitage » de l'espace agricole Permettre les extensions limitées des habitations de tiers à l'agriculture et les annexes Traduire les principes de la loi Littoral : annexes obligatoirement accolées à la construction
Ay : secteur agricole accueillant des activités économiques	Vocation d'activité économique : bâtiments et installations techniques.	Maintenir les activités en place en leur permettant des évolutions encadrées (agrandissements, voire nouvelles constructions si un projet est identifié pour garantir la pérennité de l'activité).
AyI : secteur agricole accueillant des activités économiques en commune littorale AyII : secteur agricole accueillant des activités économiques spécifiques à Lannion.	Vocation d'activité économique : bâtiments et installations techniques.	Maintenir les activités en place en leur permettant des évolutions encadrées (agrandissements uniquement, en traduction des principes de la loi Littoral).

	Caractéristiques des espaces concernés	Objectifs principaux du règlement
Aeq : secteur équestre	Activités équestres non affiliées au régime agricole : bâtiments et installations techniques, logements et hébergements liés aux centres équestres	Maintenir les activités en place en leur permettant des évolutions encadrées (agrandissements, voire nouvelles constructions si un projet est identifié pour garantir la pérennité de l'activité).
Aeq1 : secteur équestre en commune littorale	Activités équestres non affiliées au régime agricole : bâtiments et installations techniques, logements et hébergements liés aux centres équestres	Maintenir les activités en place en leur permettant des évolutions encadrées (agrandissements, uniquement, en traduction des principes de la loi Littoral
An : zone agricole au sein d'espaces naturels	Espaces agricoles cultivés enclavés au sein d'espaces naturels	Protéger les espaces naturels en interdisant les constructions et aménagements. Permettre l'exercice des activités agricoles.
Ao : activités aquacoles et conchylicoles	Espaces d'activités aquacoles ou conchylicoles : bâtiments et installations techniques.	Maintenir la vocation aquacole ou conchylicole de ces espaces et garantir leur potentiel de développement.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La constructibilité des zones A est très limitée pour répondre à l'objectif de protection du foncier agricole et de soutien à l'activité et aux filières correspondantes, comme mentionné dans le PADD : « *Conforter et favoriser le maintien d'un grand nombre d'exploitations agricoles* ». Aussi, le tableau des destinations et sous-destinations *admises* / *admises sous condition* / *interdites* interdit la majeure partie des destinations, à l'exception des cas suivants, répondant aux objectifs décrits précédemment pour chacun des secteurs :

Dans les **zones A et AI**, qui correspondent à la zone agricole générale, seules sont autorisées les exploitations agricoles et forestières afin de permettre l'implantation de bâti nécessaire à ces activités.

La destination logement est autorisée sous certaines conditions, afin de permettre l'implantation de logements spécifiquement liés aux activités autorisées dans la zone. Cela permet de limiter strictement les possibilités de construction dans ces zones pour les protéger. L'hébergement y est interdit totalement dans le même objectif. Les extensions des habitations existantes y sont autorisées afin de ne pas figer l'évolution des habitations dans ces secteurs où l'habitat est très dispersé. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés au règlement graphique y est autorisé. Les règles sont précisées en ce qui concerne la taille et l'implantation des extensions et des annexes admises, afin de limiter l'éparpillement des constructions et éviter le mitage de l'espace rural.

Le règlement de la zone A précise également les conditions de diversification des activités agricoles, qui peuvent, dans le prolongement de l'activité de production, développer des projets de vente de produits à la ferme ou d'hébergement touristique dans le bâti existant. Il s'agit ici de répondre aux objectifs du PADD « *d'accompagner l'équilibre et la diversification des activités agricoles* :

- *Permettre les projets agro-touristiques*
- *Développer les projets en énergies renouvelables*
- *Favoriser le développement de l'offre en vente directe en lien avec le Programme alimentaire de territoire (PAT).* »

L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics et des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire y sont interdits à l'exception des « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Cette exception doit permettre la réalisation de projets d'intérêt général, notamment liés à la gestion de l'eau ou de l'énergie.

Le secteur **Ao** concerne plus spécifiquement les activités ostréicoles et conchylicoles, pour répondre à l'objectif du PADD de « *Conforter et développer les activités maritimes en adéquation avec l'acceptabilité du milieu (pêche, conchyliculture ...)* ». Ces activités étant affiliées à la destination agricole (voir définition inscrite dans l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime), leur règlement est adapté afin d'y autoriser les activités agricoles, mais aussi les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général, comme dans la zone A générale.

Les secteurs **Ay, Ayl, Aeq, Aeql** accueillent des activités autres qu'agricoles. Aussi, leur règlement est adapté pour répondre aux objectifs décrits précédemment pour chacun des secteurs. Y sont ainsi autorisées des destinations spécifiques, cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones agricoles fixée par le Code de l'urbanisme, au titre des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Agir pour la mise à disposition des entreprises et des entrepreneurs de solutions d'implantation foncières et immobilières adaptées et les accompagner dans leur parcours résidentiel et permettre les extensions limitées de certaines entreprises isolées.* »

Le secteur **An** n'autorise aucune destination, car il concerne des espaces non construits et destinés à n'accueillir aucune nouvelle construction compte tenu des objectifs de protection de la trame verte et bleue qui lui sont assignés.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans l'environnement naturel, mais aussi à être adaptées selon les usages des différents secteurs ou projets.

→ Emprise au sol

Les emprises au sol ont été définies pour chaque secteur en prenant en compte les besoins d'évolution des constructions et les enjeux de préservation des espaces agricoles.

Ainsi la superficie des logements de fonction agricoles est limitée, afin de trouver un compromis entre une réponse aux besoins des exploitants et le fait de ne pas engendrer de mitage de l'espace agricole.

Les autres types de logements, pour lesquels seules les extensions des constructions existantes sont admises, ont une emprise au sol correspondant à la notion « d'extension limitée », selon les dernières jurisprudences.

Dans les secteurs où la constructibilité est nulle (An), ou pour les bâtiments d'activités agricoles ou conchylicoles où ces activités sont de fait autorisées, l'emprise au sol n'est pas définie.

Pour les secteurs correspondant à des fonctions spécifiques (activités économiques isolées, centres équestres), l'emprise au sol est définie selon les besoins fonctionnels de ces secteurs.

Une emprise un peu plus importante est définie pour le sous-secteur Ayl1 en raison d'un projet identifié (cf atlas STECAL en annexe).

→ Hauteur

Les hauteurs maximales définies correspondent selon les secteurs :

- A la taille des bâtiments existants, lorsque les droits à construire sont faibles et qu'il ne s'agit que d'autoriser les extensions des constructions
- A la taille des constructions estimée selon les besoins fonctionnels des secteurs.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles relatives aux implantations visent une bonne insertion des constructions dans l'environnement. Aussi, un recul est imposé vis-à-vis des voies afin de limiter la visibilité des constructions depuis celles-ci.

→ Implantations par rapport aux limites séparatives

Compte tenu de la grande diversité des implantations bâties au sein des zones naturelles, les règles établies visent une certaine souplesse d'implantation. Un recul moins important est fixé pour les

habitations en cas de non-mitoyenneté, afin de permettre la compacité des constructions et optimiser les espaces.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent.

Les règles relatives aux clôtures visent à favoriser leur insertion paysagère, à encourager à leur végétalisation et à leur perméabilité visuelle et physique.

Traitement environnemental et paysager

Ces éléments sont traités dans les dispositions générales.

Équipements et réseaux

Ces éléments sont traités dans les dispositions générales.

Justification des Zones Naturelles

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et des paysages.

Elles sont soit liées à une volonté de protection de certains espaces, soit en lien avec des dispositions admettant des possibilités de construction pour des activités spécifiques.

En lien avec des activités spécifiques, certains espaces ont des droits à bâtir. Cette sectorisation permet de prendre en compte les constructions et usages du sol déjà existants et non dédiés à la vocation naturelle de la zone N.

	Caractéristiques des espaces concernés	Objectifs principaux du règlement
N : zone naturelle générale	Espaces naturels non urbanisés. Présence ponctuelle d'habitations.	Principe d'inconstructibilité des espaces, à l'exception des extensions limitées des habitations existantes, de leurs annexes, et des locaux techniques des équipements (Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés).
NI : zone naturelle générale des communes littorales	Espaces naturels non urbanisés. Présence ponctuelle d'habitations.	Principe d'inconstructibilité des espaces, à l'exception des extensions limitées des habitations existantes, de leurs annexes, et des locaux techniques des équipements. Traduire les principes de la loi Littoral : annexes obligatoirement accolées à la construction
NCa : carrières NCa1 : carrière de Perros-Guirec	Vocation de carrières : bâtiments, installations techniques, espaces d'extraction des matériaux.	Répondre aux besoins des activités de carrières (notamment exhaussements / affouillements) et à leurs besoins d'évolutions.
Nenr : secteurs de développement des	Espaces naturels non urbanisés.	Autoriser les installations de production d'énergie renouvelable (locaux techniques

	Caractéristiques des espaces concernés	Objectifs principaux du règlement
énergies renouvelables		et industriels des administrations publiques et assimilés)
Nt : zone naturelle à vocation touristique	Vocation touristique (camping, hébergements touristiques, etc.). Faible emprise au sol des équipements et présence d'habitations légères de loisirs (non constitutives d'emprise au sol).	Conserver la vocation touristique de ces espaces en encadrant l'évolution des structures afin de préserver le caractère aéré de ces secteurs.
Ntl : zone naturelle à vocation touristique en commune littorale	Vocation touristique (camping, hébergements touristiques, etc.). Faible emprise au sol des constructions « en dur » et présence d'habitations légères de loisirs (non constitutives d'emprise au sol).	Conserver la vocation touristique de ces espaces en encadrant l'évolution des structures (extensions limitées) afin de préserver le caractère aéré de ces secteurs.
Ne : secteurs d'équipements en zone naturelle	Secteurs faiblement construits. Emprise au sol généralement très faible au sein de grandes emprises aménagées pour les besoins techniques de l'équipement.	Conforter les équipements et services existants de l'ensemble des communes Répondre aux besoins d'évolution des équipements en leur permettant des évolutions encadrées (agrandissements, voire nouvelles constructions si un projet est identifié pour garantir la pérennité de l'activité).
Nel : secteurs d'équipements en zone naturelle en commune littorale	Secteurs faiblement construits. Emprise au sol généralement très faible au sein de grandes emprises aménagées pour les besoins techniques de l'équipement.	Conforter les équipements et services existants de l'ensemble des communes Répondre aux besoins d'évolution des équipements en leur permettant des évolutions encadrées (extensions limitées). Traduire les principes de la loi Littoral
Ny : secteur naturel accueillant des activités économiques	Vocation d'activité économique : bâtiments et installations techniques.	Maintenir les activités en place en leur permettant des évolutions encadrées (agrandissements, voire nouvelles constructions si un projet est identifié pour garantir la pérennité de l'activité).
Nyl : secteur naturel accueillant des activités économiques en commune littorale	Vocation d'activité économique : bâtiments et installations techniques.	Maintenir les activités en place en leur permettant des évolutions encadrées (extensions limitées).
Ngv : terrains d'accueil des gens du voyage	Secteurs faiblement construits. Emprise au sol généralement très faible au sein des emprises aménagées pour les besoins sanitaires de ces équipements.	Autoriser les constructions et installations nécessaires à ces équipements (autres équipements recevant du public).
Ngvl : terrains d'accueil des gens du voyage en commune littorale	Secteurs faiblement construits. Emprise au sol généralement très faible au sein des emprises aménagées pour les besoins sanitaires de ces équipements.	Autoriser les extensions limitées et installations nécessaires à ces équipements (autres équipements recevant du public).

	Caractéristiques des espaces concernés	Objectifs principaux du règlement
Nr : espaces remarquables du littoral	Espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques	Intégrer les dispositions des articles L121-23, L121-24, L.121-26 et R121-5 du Code de l'urbanisme
Nm : zonage en mer	Espaces maritimes sur une distance de 12 milles marins des côtes. Présence ponctuelle d'ouvrages ou installations liées aux activités maritimes.	Autoriser les installations nécessaires aux activités maritimes et les ouvrages nécessaires à la gestion du domaine public maritime.
Np :	Espaces portuaires situés en milieu naturel, occupés par différentes fonctions à vocation maritime.	Garantir la fonctionnalité des ports en tant qu'espaces économiques. N'autoriser que les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux activités maritimes.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Le règlement des zones N a pour fondement un principe d'inconstructibilité des espaces, conformément aux objectifs de protection formulés par le Code de l'urbanisme. Aussi, le tableau des destinations et sous-destinations **admises** / **admises sous condition** / **interdites** interdit la majeure partie des destinations, à l'exception des cas suivants, répondant aux objectifs décrits précédemment pour chacun des secteurs :

- Des extensions des locaux techniques des exploitations agricoles en zone **N et NI**, afin de ne pas grever les capacités d'évolution de ces activités au sein de l'espace rural ;
- Des extensions des habitations existantes dans les secteurs **N, NI, et Nt**, afin de ne pas figer l'évolution des habitations dans ces secteurs où l'habitat est très dispersé. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés au règlement graphique est autorisé. Les règles sont précisées en ce qui concerne la taille et l'implantation des extensions et des annexes admises, afin de limiter l'éparpillement des constructions et éviter le mitage de l'espace rural ;
- Des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans **tous les secteurs** afin de permettre la gestion des différents espaces et la spécificité fonctionnelle de chacun des secteurs ;
- De certaines constructions et installations liées à la pêche et à la culture marine au sein des zones **Nr et Nm**, ces activités étant affiliées à la destination agricole (voir définition inscrite dans l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime) ou nécessitant des constructions à usage industriel ou d'entrepôt ; Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de « *Conforter et développer les activités maritimes en adéquation avec l'acceptabilité du milieu (pêche, conchyliculture ...)*. »
- De l'ensemble des destinations liées aux équipements au sein des zones **Ne**, spécifiquement dédiés à cette fonction, et dans la limite où les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes
- Des équipements recevant du public au sein des secteurs **Ngv et Ngvl** afin de permettre l'aménagement des terrains d'accueil des gens du voyage. Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de « *Doter le territoire de capacités d'accueil adaptées aux besoins des gens du voyage* » ;
- Des constructions et installations à destination industrielle en secteur **Nca**, les activités extractives consistant en une exploitation des ressources naturelles étant affiliées à cette sous-destination Industrie (voir le guide « *évolution de la réglementation applicable aux destinations des constructions dans les PLUi* », réalisé par le Ministère de la transition écologique et de la

cohésion des territoires en juillet 2024). Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de « *Maintenir une filière de production de roches meubles à destination des besoins locaux, particulièrement en matériaux de construction selon le Schéma régional des carrières de Bretagne* » ;

- Des destinations spécifiques aux activités touristiques dans les zones **Nt et Ntl**, cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones naturelles fixée par le Code de l'urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Organiser les structures de tourisme, de culture et de loisirs* » et « *Accompagner l'attractivité touristique en termes d'activité* » ;
- Des constructions à destination de certaines activités pour les secteurs **Ny et Nyl**. Cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones naturelles fixée par le Code de l'urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Agir pour la mise à disposition des entreprises et des entrepreneurs de solutions d'implantation foncières et immobilières adaptées et les accompagner dans leur parcours résidentiel et permettre les extensions limitées de certaines entreprises isolées.* »

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans l'environnement naturel, mais aussi à être adaptées selon les usages des différents secteurs ou projets.

→ Emprise au sol

Les emprises au sol ont été définies pour chaque secteur en prenant en compte l'emprise du bâti existant, la taille des terrains ou du secteur, les besoins d'évolution des constructions et les enjeux de préservation des espaces naturels.

Dans les secteurs où seules sont admises les extensions des constructions existantes, les emprises au sol définies correspondent à des extensions limitées (30%).

Dans les secteurs où la constructibilité est quasiment nulle (ex : N, NI, Nr, Nm, Np, Nenr), l'emprise au sol n'est pas définie.

Dans les secteurs de grande envergure comme les sites de carrières (Nca), l'emprise au sol exprimée selon un pourcentage constructible est très faible, car il s'agit à la fois de répondre aux besoins d'évolution fonctionnelle des bâtiments (bases vie, locaux techniques, etc.), en réservant toutefois la plus grande partie des surfaces à l'activité extractive.

Pour les secteurs correspondant à des fonctions spécifiques (tourisme, terrains des gens du voyage, équipements), l'emprise au sol est définie selon les besoins fonctionnels de ces secteurs.

→ Hauteur

Les hauteurs maximales définies correspondent selon les secteurs :

- A la taille des bâtiments existants, lorsque les droits à construire sont faibles et qu'il ne s'agit que d'autoriser les extensions des constructions
- A la taille des constructions estimée selon les besoins fonctionnels des secteurs. Par exemple, les secteurs d'activités (Ny) ou les secteurs d'équipement (Ne) requièrent des hauteurs de bâtiments plus élevées compte tenu de leurs nécessités de fonctionnement.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles relatives aux implantations visent une bonne insertion des constructions dans l'environnement. Aussi, un recul est imposé vis-à-vis des voies afin de limiter la visibilité des constructions depuis celles-ci.

→ Implantations par rapport aux limites séparatives

Compte tenu de la grande diversité des implantations bâties au sein des zones naturelles, les règles établies visent une certaine souplesse d'implantation. Un recul moins important est fixé pour les

habitations en cas de non-mitoyenneté, afin de permettre la compacité des constructions et optimiser les espaces.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent.

Les règles relatives aux clôtures visent à favoriser leur insertion paysagère, à encourager à leur végétalisation, et à faciliter le passage de la petite faune. En outre, elles prennent en compte la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Traitement environnemental et paysager

Ces éléments sont traités dans les dispositions générales.

Équipements et réseaux

Ces éléments sont traités dans les dispositions générales.

Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

Plusieurs secteurs constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Les secteurs Ay et Ayl accueillant des activités économiques autres qu'agricoles au sein de la zone A, et nécessitant des possibilités d'évolution (extensions ou nouvelles constructions) afin de permettre leur maintien et leur développement au sein du territoire.
- Les secteurs Aeq et AeqI correspondant à des centres équestres non assimilés à des exploitations agricoles et pour lesquels les besoins d'évolution des bâtiments ou aménagements doivent être accompagnés afin de favoriser le maintien de ces structures.
- Secteur Nt englobant les espaces en zone naturelle à vocation touristique comme les campings ;
- Secteur Ntl englobant les espaces en zone naturelle littorale à vocation touristique comme les campings ;
- Secteur Ne correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle ;
- Secteur Nel correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle littorale ;
- Secteur Ny correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle ;
- Secteur Nyl correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle littorale ;
- Secteur Ngv correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage ;
- Secteur Ngvl correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage en zone naturelle littorale.

Ces STECAL font l'objet d'un atlas indiquant leur localisation et justifiant leur délimitation.

Les raisons ayant conduit à la création de ces zones sont justifiées ci-après au regard des articles du règlement et des enjeux qui concernent le territoire :

- L'ensemble des destinations liées aux équipements au sein des zones **Ne**, spécifiquement dédiés à cette fonction, et dans la limite où les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes ;
- Des équipements recevant du public au sein des secteurs **Ngv et Ngvl** afin de permettre l'aménagement des terrains d'accueil des gens du voyage. Il s'agit de répondre à l'objectif du

PADD de « *Doter le territoire de capacités d'accueil adaptées aux besoins des gens du voyage* » ;

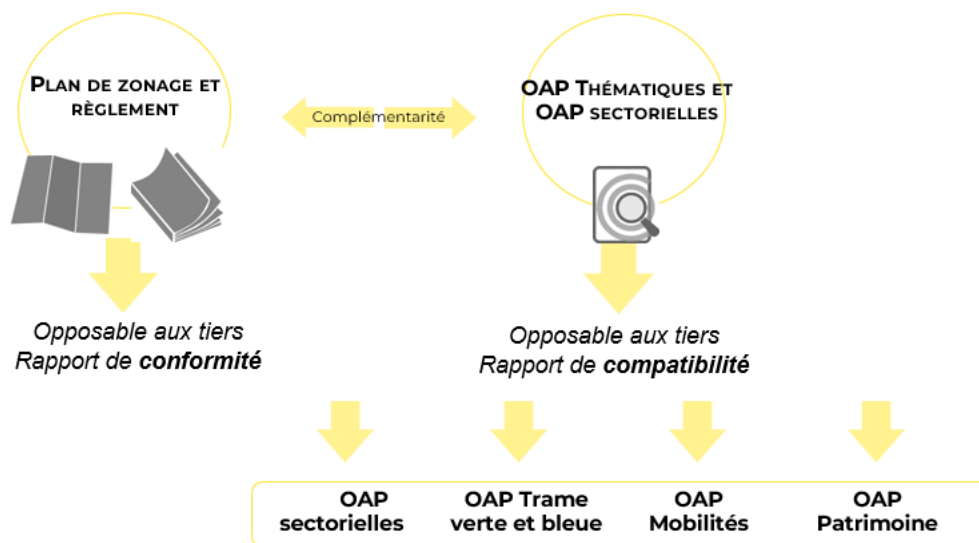
- Des constructions et installations à destination industrielle en secteur **Nca**, les activités extractives consistant en une exploitation des ressources naturelles étant affiliées à cette sous-destination Industrie (voir le guide « *évolution de la réglementation applicable aux destinations des constructions dans les PLUi* », réalisé par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en juillet 2024). Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de « *Maintenir une filière de production de roches meubles à destination des besoins locaux, particulièrement en matériaux de construction selon le Schéma régional des carrières de Bretagne* » ;
- Des destinations spécifiques aux activités touristiques dans les zones **Nt et Ntl**, cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones naturelles fixée par le Code de l'urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Organiser les structures de tourisme, de culture et de loisirs* » et « *Accompagner l'attractivité touristique en termes d'activité* » ;
- Des constructions à destination de certaines activités pour les secteurs **Ay, Ayl, AylI, Ny et Nyl**. Cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones naturelles fixée par le Code de l'urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Agir pour la mise à disposition des entreprises et des entrepreneurs de solutions d'implantation foncières et immobilières adaptées et les accompagner dans leur parcours résidentiel et permettre les extensions limitées de certaines entreprises isolées.* »
- Des constructions à destination des activités équestres pour les secteurs **Aeq et Aeql**. Cette admission relevant d'un caractère dérogatoire et exceptionnel vis-à-vis de la réglementation des zones agricoles fixée par le Code de l'urbanisme, au titre des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Ces secteurs font écho à l'objectif du PADD de « *Agir pour la mise à disposition des entreprises et des entrepreneurs de solutions d'implantation foncières et immobilières adaptées et les accompagner dans leur parcours résidentiel et permettre les extensions limitées de certaines entreprises isolées.* ».

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pour mettre en œuvre le PADD, plusieurs types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont mises en place dans le PLUi-H :

- Des OAP thématiques : Trame verte et bleue, Mobilités, Patrimoine bâti.
- Des OAP sectorielles, définissant les principes d'aménagement des sites de projet.

Ce chapitre vise à justifier de la cohérence de ces OAP avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).



L'OAP thématique « Trame verte et bleue »

L'OAP thématique « Trame verte et bleue » vise à traduire les objectifs de l'axe 1 du PADD : « *Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité* ».

Les objectifs et orientations d'aménagement énoncés dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue » ont pour finalité de renforcer la place de la nature, de l'eau et du paysage au sein du territoire de Lannion-Trégor Communauté. Elle est ainsi porteuse d'un projet qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour les êtres humains. Elle a pour objectif la prise en compte des spécificités éco-paysagères de chaque lieu dans tout projet d'aménagement et de construction afin de :

- Valoriser et développer les continuités écologiques et la trame éco-paysagère ;
- Renforcer les services écosystémiques rendus par la biodiversité dans le cadre des aménagements et plus globalement du développement projeté.

Cette OAP constitue une pièce spécifique et obligatoire du PLUi-H (article L151-6 du Code de l'urbanisme). Elle prend appui sur les orientations issues de l'Etat Initial de l'Environnement (TOME n°1.2) pour dresser des préconisations en faveur de la valorisation de la place de la nature, de l'eau, du climat ainsi que de toutes les structures écologiques dans le développement du territoire. Elle se base également sur les orientations contenues au sein du DOO du SCoT du Trégor qui fixe des orientations pour les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Les chapitres de l'OAP sont ainsi organisés par sous-trames, chacune étant constitutive de la Trame Verte et Bleue, et décrite dans l'Etat Initial de l'Environnement :

- **Orientations liées à la sous-trame milieux boisés/forestiers**

Comme le reste de la Bretagne, le territoire de Lannion-Trégor Communauté est peu boisé et surtout constitué de massifs morcelés - au total, le territoire compte une superficie cumulée d'un peu plus de 14 000 hectares d'espaces boisés, représentant seulement 20% du territoire. Cependant ces espaces structurent la maille écologique de la Trame Verte et Bleue locale. Des espaces emblématiques tels que la Forêt de Beffou et les Landes de Bringuiller constituent des corridors écologiques majeurs. Ainsi, l'OAP Trame Verte et Bleue prend en compte les différentes menaces qui pèsent sur ces milieux (disparition des petits boisements, baisse de la biodiversité, fragmentation des espaces boisés, conflits d'usages, augmentation de la sécheresse et du risque incendie) afin d'assurer la préservation durable du patrimoine forestier du territoire.

Rappel des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue :

- **ORIENTATION N°2.1 – Préserver les boisements et forêts**
 - o RECOMMANDATION N°2.1 – Maintenir et renforcer la connexion des milieux boisés
 - o RECOMMANDATION N°2.2 – Appliquer une gestion durable aux espaces boisés
 - o RECOMMANDATION N°2.3 – Développer les espaces boisés en s'adaptant aux changements climatiques

■ Orientations liées à la sous-trame bocagère

À l'échelle de Lannion-Trégor Communauté, le linéaire bocager représente 14 642 km, un chiffre à l'hectare bien supérieur à la moyenne nationale. Si le linéaire de haies bocagères est important à l'échelle de l'agglomération, il est aussi inégalement réparti sur le territoire, conséquence de grandes campagnes d'arasement ayant eu lieu par le passé. Désormais, les enjeux de la trame bocagère se posent plus du côté de leur entretien (utilisation de pesticides, surexploitation et taille), afin de garantir la pérennité et la bonne régénération des haies – des enjeux détaillés et inclus dans l'OAP thématique Trame Verte Bleue.

Rappel des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue :

- **ORIENTATION N°3.1 – Préserver les haies bocagères et les talus existants**
- **ORIENTATION N°3.2 – Renforcer la trame bocagère et sa mise en réseau**
 - o RECOMMANDATION N°3.1 - Pratiquer une gestion durable du bocage et de la haie, en conformité avec les pratiques définies dans les PGDH
- **ORIENTATION N°3.3 – Restaurer le bocage dégradé dans les secteurs prioritaires**

■ Orientations liées à la sous-trame milieux aquatiques et humides

Le territoire de Lannion-Trégor Communauté recèle de petits cours d'eau et de fleuves. On peut évaluer à 1 523 km leur longueur totale, ce qui est très important dans un territoire de 919 km². Par ailleurs, les zones humides inventoriées représentent 12,1% du territoire, une moyenne supérieure aux autres territoires bretons. Ce patrimoine des milieux aquatiques et humides est soumis à de nombreuses pressions dues à l'urbanisation, à l'activité agricole, au prélèvement d'eau ou encore aux effets du réchauffement climatique. En ce sens, les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue misent sur la préservation et la restauration de ces milieux, dans l'optique de réduire leur exposition à la pollution et pour ralentir la perte de biodiversité et la perte de fonctionnalité qui les touchent.

Rappel des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue :

• **ORIENTATION N°4.1 – Préserver les cours d'eau et leurs abords**

- RECOMMANDATION N°4.1 – Maintenir et développer un espace d'expression pour la ripisylve
- RECOMMANDATION N°4.2 – Restaurer la naturalité et la continuité écologique des cours d'eau

• **ORIENTATION N°4.2 – Préserver les zones humides et leur aire de fonctionnalité**

• **ORIENTATION N°4.3 – S'adapter aux spécificités des boisements humides**

• **ORIENTATION N°4.4 – Restaurer les zones humides dégradées et réhabiliter leur connexion écologique**

- RECOMMANDATION N°4.3 – Prévoir un entretien extensif des mares et plans d'eau autorisés afin de limiter la pollution des eaux

■ **Orientations liées à la sous-trame milieux littoraux**

Le Trégor regorge de milieux naturels sensibles sur son littoral, qui s'explique par sa longueur, sa diversité et les pressions liées à une urbanisation forte en bord de mer. Ces milieux littoraux fonctionnent en étroite connexion avec les espaces marins, dont le bon fonctionnement écologique doit être lui aussi maintenu. L'OAP Trame Verte et Bleue prend en compte cette interconnexion mer-littoral, et s'attache à intégrer les enjeux de dégradation de la qualité de l'eau, d'artificialisation des milieux naturels, d'érosion et de surfréquentation côtière, de perte de biodiversité ainsi que de fragmentation et de réduction des habitats qui menacent la pérennité de ces milieux.

Rappel des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue :

- RECOMMANDATION N°5.1 – Préserver et renforcer la frange littorale
- RECOMMANDATION N°5.2 – Limiter les pressions sur l'estran et concilier les usages sur la côte
- RECOMMANDATION N°5.3 – S'adapter à l'évolution du trait de côte

■ **Orientations liées aux landes et tourbières**

Le territoire de Lannion-Trégor Communauté comptabilise 227,34 hectares de milieux associés aux landes et tourbières, un patrimoine qui se décline en trois sous-catégories, à savoir les landes sèches littorales, les landes humides ou les landes mésophiles intérieures. À cette diversité de landes correspond une diversité d'espèces floristiques et faunistiques réparties au sein de ces réservoirs de biodiversité, réservoirs auxquels s'imposent aujourd'hui des enjeux de préservation et de restauration. En ce sens, l'OAP Trame Verte et Bleue s'attache à prendre en compte ce patrimoine singulier, qu'il convient à terme de restaurer progressivement dans le paysage du Trégor.

Rappel des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue :

• **ORIENTATION N°6.1 – Favoriser le retour à l'état de landes ou tourbières des espaces plantés d'arbres et des espaces en déprise avec des bois spontanés**

- RECOMMANDATION N°6.1 – Maintenir et restaurer les landes et tourbières « ouvertes »

■ **Orientations liées à la sous-trame urbaine incluant la trame noire.**

À l'échelle de Lannion-Trégor Communauté, les espaces urbanisés recouvrent 15% du territoire. Par définition, l'espace urbain est dominé par les surfaces construites ou artificialisées – la sous-trame urbaine se démarque donc par sa singularité par rapport au reste des trames identifiées sur le territoire. Ces espaces abritent cependant une variété d'espèces végétales et animales qui parviennent à s'y implanter, à s'y déplacer, et pour certaines même à y effectuer l'intégralité de leur cycle de vie. L'OAP Trame Verte et Bleue prend compte de cette spécificité, en intégrant des enjeux de préservation de l'équilibre entre ville et nature, notamment à travers les sujets de l'aménagement végétalisé et perméable des milieux urbains, ou encore la réduction de la pollution lumineuse au regard de la trame noire.

Rappel des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue :

- **ORIENTATION N°7.1 – Préserver et conforter le maillage végétal urbain**
 - RECOMMANDATION N°7.1 – Rendre les espaces bâtis attractifs pour la biodiversité et pour les habitants
- **ORIENTATION N°7.2 – Renforcer les espaces perméables ou éco-aménageables en milieu urbain**
 - RECOMMANDATION N°7.2 – Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés
- **ORIENTATION N°7.3 – Aménager les franges urbaines**
- **ORIENTATION N°7.4 – Réduire la pollution lumineuse générée pour améliorer la trame noire**

L'OAP thématique « Mobilités »

Cette OAP thématique vise à traduire l'ambition du PADD d'« *inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant sur l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle* » (axe 2, orientation 2), en compatibilité avec le Plan de Mobilité (PdM) et le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) arrêtés en novembre 2024.

Rappel des orientations du PADD :

2. Inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant sur l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle

- Favoriser l'accessibilité durable du territoire
 - Conforter les gares (Lannion, Plouaret-Trégor et Plounéris-Plufur) ainsi que les liaisons ferroviaires du territoire.
 - Conforter et faciliter les déplacements depuis/vers les pôles voisins de Guingamp, Paimpol et Morlaix, les autres territoires bretons ainsi que le territoire national.
- Développer des solutions de mobilités durables
- À l'échelle intercommunale :
 - Renforcer les infrastructures d'envergure que sont les lignes de transport urbaines et inter-urbaines.
 - Valoriser l'armature du transport scolaire :
 - Renforcer la sécurisation des cheminements piétons et cycles vers les points d'arrêts existants (transport scolaire, transport urbain et inter-urbain).
 - Favoriser le développement d'une offre de transport souple (Transport à la demande, point de covoiturage, autostop organisé...) autour de ce réseau de points d'arrêts.
 - Renforcer et améliorer le réseau cyclable au sein de chaque pôle en lien avec l'armature du SCOT.

- *Améliorer le maillage et l'accès en modes actifs aux pôles touristiques du territoire, y renforcer l'offre en transports en commun et y limiter la présence de la voiture.*
- *Au sein des centralités :*
 - *Améliorer les accès et cheminements piétons et cycles dans les zones commerciales, zones d'activités et dans les quartiers existants et futurs.*
 - *Améliorer le réseau de liaisons douces pour assurer le lien des quartiers avec les centres-villes et centres-bourgs.*
- *Accompagner l'évolution des usages*
 - *Favoriser la mutualisation des stationnements.*
 - *Permettre la création de quartiers apaisés avec une place de la voiture limitée, intégrant des poches de stationnement à l'extérieur, en lien avec l'armature territoriale.*
 - *Développer des aires multimodales (places de covoiturage, desserte transports en commun, stationnement vélo et services de mobilités...) adaptées au sein des pôles et des communes en lien avec les besoins en déplacements.*
 - *Encadrer et organiser le développement de bornes de recharge sur le territoire.*
- *Sécuriser et améliorer les possibilités d'accès*
 - *Sécuriser et mettre en accessibilité aux personnes en situation de handicap ou de vieillissement les points d'arrêts transports en communs, covoiturage et sites intermodaux.*
 - *Favoriser la création de cheminements piétons et cycle pour se rendre sur ces espaces multimodaux via des aménagements sécurisés.*

Par ailleurs, dans ce même axe, le PADD aborde des sujets associés aux équipements et à l'offre de proximité, qui sont pleinement associés aux enjeux déplacements.

3. Garantir à tous l'accès à une offre en commerces, équipements et services de qualité

- *Renforcer les dynamiques de proximité » (couverture numérique pour permettre le recours au télétravail, réseau de tiers-lieux...).*
- *Renforcer l'offre en équipements, commerces et services (sites hospitaliers, structures de santé dans les centres-bourgs et centres-villes, offre commerciale, commerce local...).*
- *Assurer une répartition territoriale équilibrée (le réseau des Espaces France Services (nouveaux projets selon une logique de mutualisation à l'échelle intercommunale et localiser préférentiellement les équipements structurants du territoire dans les communes pôles, Renforcer le dynamisme des centralités).*

*L'axe « **Un territoire et ses ressources : préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager** » traite également de la nécessité de « Limiter les consommations et émissions liées aux mobilités » (aménagement cyclables et piétons, stationnement automobile, développement d'infrastructures de carburants alternatifs...).*

Au-delà des logiques d'aménagement, la stratégie de mobilité du territoire veut répondre aux 3 enjeux suivants :

- **Rendre le territoire plus accessible** : en développant des solutions de mobilité qui s'adaptent aux différents besoins de déplacements de tous et toutes : proximité, courte distance, extra-territorial, accessibilité PMR.
- **Rendre le territoire plus attractif** : en facilitant les déplacements pour permettre les accès aux commerces, aux services et aux équipements pour toutes les solutions de mobilité et de valoriser les principaux sites / espaces attractifs du territoire.
- **Tendre vers un territoire "décarboné"** : en proposant des solutions pour assurer les déplacements et encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle.

L'intégration de ces solutions de mobilités porte notamment sur :

- Les transports en commun (ferroviaire, lignes de bus urbaines, interurbaines, transport scolaire, transport à la demande...).

- Les différentes formes de covoiturage (aire de covoiturage, arrêt de lignes de covoiturage, auto-stop organisé...) ou de partage des véhicules (autopartage).
- Les modes actifs : la marche et le vélo.
- L'intermodalité : désigne l'aptitude d'un système de transport à permettre l'utilisation successive d'au moins deux modes, intégrés dans une chaîne de déplacement. Cela consiste à organiser et articuler l'offre de transport, par une gestion et un aménagement spécifique des interfaces entre les différents réseaux (permettant de faciliter les échanges d'un mode à un autre).

L'OAP thématique « Mobilités », en lien avec les orientations formulées dans le PADD, est ainsi déclinée en 3 axes :

Axe 1 - Intégrer les enjeux de mobilités dans tout nouveau secteur d'aménagement

Orientation 1 – 1 : étudier les besoins et impacts du secteur à aménager en matière de mobilités

Orientation 1 – 2 : favoriser les continuités des modes actifs au sein du secteur et vers les lieux d'intérêts

Axe 2 - Favoriser les modes actifs au sein des bourgs et des villes et hors agglomération

Orientation 2 – 1 : favoriser la conception d'espaces publics adaptés aux enjeux de mobilité au sein des centralités, en garantissant la sécurité de tous et toutes

Orientation 2 – 2 : faciliter l'accès en sécurité à pied ou à vélo à des arrêts structurants situés hors centralités

Orientation 2-3 : mettre en pratique le schéma directeur communautaire des aménagements cyclables

Axe 3 - Développer les espaces facilitant l'intermodalité

Orientation 3- 1 : développer des aires de mobilités

Orientation 3- 2 : conforter les pôles multimodaux existants

L'OAP thématique « Patrimoine bâti »

L'OAP thématique portant sur le patrimoine exprime la volonté de Lannion-Trégor Communauté d'identifier le bâti traditionnel du territoire, d'en faire sa promotion et d'encadrer son évolution afin de ne pas le dénaturer le patrimoine. Cette OAP thématique prend appui sur les orientations issues de l'Etat Initial de l'Environnement (TOME n°1.2) pour dresser des préconisations en faveur de la valorisation du patrimoine bâti. Elle se base également sur les orientations contenues au sein du DOO du SCoT du Trégor qui fixe des orientations pour la préservation des édifices, édicules et ouvrages d'art représentatifs du territoire de Lannion-Trégor Communauté.

Aussi, le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté intègre un inventaire du patrimoine bâti (article L.151-19 du Code de l'urbanisme), répondant à un double objectif :

- Renforcer l'attractivité du territoire (touristique, économique, démographique) par la mise en valeur d'un cadre de vie de qualité et dans lequel on se sent bien (en articulation avec les labels et protections existantes).
- Préserver le patrimoine bâti et ses spécificités urbaines, rurales, maritimes, balnéaires, en accompagnant les projets de restauration ou de transformation du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques architecturales patrimoniales.

En outre, il vient traduire les ambitions du PADD suivantes : « *Mettre en œuvre de façon cohérente et homogène des outils de préservation, de valorisation et d'évolution du bâti ancien et de ses abords* », « *Valoriser le patrimoine bâti local y compris le petit patrimoine* », « *Concilier respect du patrimoine et amélioration des performances énergétiques des bâtiments* ».

Le patrimoine bâti protégé a fait l'objet d'un recensement s'appuyant sur diverses sources de données, comme les bases de données de la Région Bretagne, du Département et de Lannion-Trégor Communauté mais aussi les données déjà existantes dans les PLU en vigueur, complétés par un recensement de terrain. Pour sélectionner les éléments bâtis, les critères d'authenticité patrimoniale et d'intérêt typologique et architectural ont servi de guide.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables en vigueur et les bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments historiques n'ont pas été sélectionnés car ils disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux. L'OAP s'applique toutefois à l'intérieur des périmètres de protection des abords des Monuments historiques. Il est rappelé que, dans ces périmètres, l'Architecte des Bâtiments de France donne son avis (simple ou conforme) sur toute demande d'autorisation de travaux.

Le recensement a permis d'identifier plusieurs typologies architecturales, en grande partie issue du DOO du SCoT (la dénomination des typologies a été retravaillée afin de faciliter la compréhension du grand public) :



Les éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ont ainsi été classés selon ces typologies architecturales, et selon deux degrés d'intérêt patrimonial - le patrimoine intéressant et le patrimoine remarquable - auxquels sont associés deux niveaux de protection donnant parfois lieu à des orientations différenciées.

Le document vient en premier lieu rappeler les principales caractéristiques du bâti ancien, ainsi que celles de chaque typologie architecturale, afin que les porteurs de projet puissent bien évaluer le contexte dans lequel ils s'inscrivent avant toute intervention.

L'OAP thématique précise ensuite et illustre des orientations pour les éléments bâtis suivants :

- Couvertures
- Cheminées
- Façades et maçonneries
- Menuiseries
- Eléments d'architecture, de modénature et de décor
- Balcon et terrasse
- Garde-corps et ferronneries
- Extensions et vérandas
- Eléments techniques et dispositifs d'économie et de production d'énergie
- Murs et clôtures
- Restauration des patrimoines du quotidien.

L'OAP thématique « Patrimoine bâti », avec laquelle les autorisations d'urbanisme s'inscrivent en compatibilité, vient en complément des règles fixées dans les dispositions générales du règlement écrit, avec lesquelles les autorisations d'urbanisme s'inscrivent quant à elles dans un rapport de conformité. Ces règles sont rappelées dans l'OAP.

Les OAP Sectorielles

Les OAP sectorielles ont été établies en cohérence avec le PADD afin de favoriser un urbanisme de projet et d'améliorer la qualité des projets. Elles sont situées sur les secteurs de projet suivants :

- Sur toutes les zones AU, conformément au Code de l'urbanisme
- Sur certaines zones U, afin d'encadrer le développement de sites à potentiel au sein des enveloppes urbaines
- Sur une zone Ao, pour encadrer le développement d'une activité marécolo-ostréicole
- Sur une zone NEnR, pour encadrer le développement d'un projet photovoltaïque

Leur but est de définir les principes d'aménagement des futures opérations. Le PLUi-H compte 307 OAP sectorielles dont 214 à vocation d'habitat, 57 à vocation mixte, 16 à vocation d'équipements et 20 à vocation économique (17 OAP zones d'activités économiques communautaires et 4 OAP zones d'activités économiques communales).

Elles sont concernées par 2 types de principes :

- des « principes d'aménagement généraux » (partie 1/) qui sont communs à tous les sites d'OAP
- des principes d'aménagement spécifiques à chaque secteur d'OAP déclinés dans la partie 2/ « Les OAP par commune ». Ces principes relèvent d'orientations thématiques et sont traduites spatialement à travers un schéma de principe.

La présente analyse s'attachera dans un premier temps à analyser la cohérence du PADD avec les principes d'aménagement généraux, puis avec les principes spécifiques déclinés par OAP.

Principes d'aménagement généraux

Les principes d'aménagement généraux sont déclinés en plusieurs grandes thématiques, permettant de répondre à plusieurs ambitions du PADD.

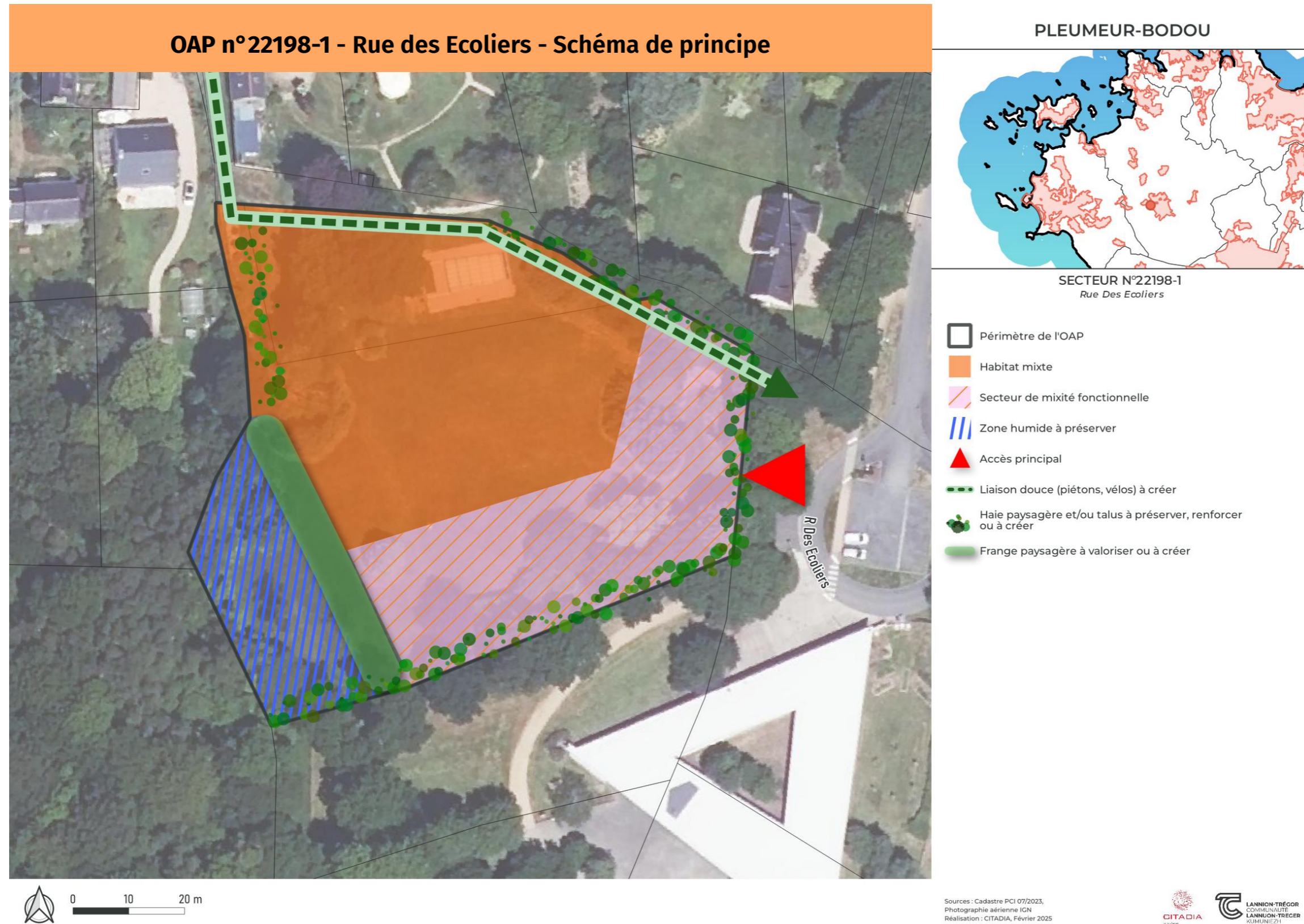
- Les orientations en matière de « *qualité environnementale et paysagère* » renvoient à l'OAP thématique « Trame verte et bleue ». Y sont rappelés les grands principes en matière de continuité écologique à respecter : renforcement du maillage bocager, renforcement des haies, gestion différenciée, végétalisation des toitures, corridors noirs, ... dans le but de préserver voire renforcer les corridors écologiques dans les projets. Elles répondent aux ambitions du PADD qui entend « *intégrer la préservation et l'amélioration de la biodiversité (espèces et fonctionnalité des écosystèmes) au cœur des stratégies de développement et des projets du territoire* ».
- Les orientations en matière de « *gestion des eaux pluviales* » demandent aux projets d'intégrer ce sujet dès la première phase de conception. Elles énoncent également plusieurs principes pour favoriser une organisation de l'espace adaptée pour une gestion qualitative des eaux pluviales : respect du zonage pluvial, maximisation des espaces de pleine terre, collecte des eaux pluviales, notion de parcours à moindre dommage, approfondissement de l'analyse du risque inondations et / ou ruissellement des zones vulnérables, etc L'objectif de ces mesures est de limiter l'imperméabilisation des sols, de contrôler les flux de ruissellement et d'anticiper en limitant la vulnérabilité face aux risques d'inondation. Ces orientations répondent aux ambitions du PADD qui entend « *Assurer une gestion durable et intégrée des eaux pluviales* ».
- Les orientations en matière de « *zones humides* » visent à favoriser la création, la préservation et/ou le maintien de zones humides connues ou potentielles en protégeant les zones humides existantes, et à délimiter précisément les zones humides potentielles en amont des projets. A cet effet, une campagne de recensement et de vérification sur les sites à enjeux a été effectuée. Ces orientations participent aussi à répondre à l'ambition du PADD qui entend « *Assurer une gestion durable et intégrée des eaux pluviales* » car les zones humides par leur capacité de rétention des eaux participent à la gestion pluviale. Elles répondent également à l'objectif du PADD qui vise à « *intégrer la préservation et l'amélioration de la biodiversité (espèces et fonctionnalité des écosystèmes) au cœur des stratégies de développement et des projets du territoire* » en raison de la richesse floristique et faunistique que les zones humides abritent.









































- Les orientations en matière de « *gestion de l'eau potable et assainissement* » demandent aux projets d'être obligatoirement alimentés par un réseau collectif de distribution d'eau potable, interdisent l'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et demandent la connexion de toute construction/installation à un réseau public d'assainissement si existant, ou bien d'un système d'assainissement autonome. L'objectif est de garantir un accès à l'eau potable et de gérer les eaux usées afin de limiter les rejets polluants. Ces orientations permettent de répondre à l'ambition du PADD de « *renforcer la qualité globale des masses d'eau du territoire et réduire considérablement les facteurs de dégradation de la qualité des eaux* », ainsi plus globalement que de « *développer un urbanisme favorable à la santé et résilient face aux risques* ».
- Les orientations en matière de « *qualité des espaces publics* » demandent aux projets de favoriser la plantation des espaces libres communs, de favoriser la cohabitation des usages sur les places et placettes, de mettre en place des revêtements qualitatifs et adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite, de valoriser la présence de l'eau et d'intégrer la biodiversité dans l'aménagement en tenant compte de l'adaptation au dérèglement climatique. L'objectif étant de proposer des espaces publics conviviaux, accessibles, avec un confort d'usage et un cadre paysager agréable. Ces orientations répondent à l'ambition du PADD de « *Favoriser la qualité paysagère des espaces urbanisés* ».
- Les orientations en matière de « *principes urbanistiques et architecturaux* » renvoient à l'OAP thématique « Patrimoine bâti » qui peut servir d'appui pédagogique pour l'ensemble des projets sur le territoire. Elles demandent également de limiter la consommation d'espace en optimisant la construction du bâti, d'éviter les aménagements susceptibles de constituer un obstacle aux eaux pluviales, de rechercher la performance énergétique des bâtiments ainsi que leur haute qualité environnementale, de tenir compte de la topographie du site, de privilégier les matériaux avec des teintes naturelles et biosourcés, de garantir une harmonie des formes urbaines, de s'assurer que les nouvelles volumétries s'intègrent bien dans un tissu architectural patrimonial et de favoriser la plantation des espaces libres non bâtis des activités économiques. Ces orientations visent à garantir l'insertion paysagère/environnementale des bâtiments dans les tissus existants et de limiter leur impact environnemental notamment sur le plan écologique. Elles répondent à l'ambition du PADD de « *Prendre en compte les caractéristiques locales architecturales, urbaines et Paysagères* » ainsi que « *Améliorer la qualité globale des espaces d'activités économiques et des zones d'activités économiques communautaires* ».
- Les orientations en matière de « *principes d'accessibilité et de desserte* » renvoient aux orientations préconisées dans l'OAP thématique « Mobilités ». Elles préconisent la mise en sécurité des entrées/sorties des opérations en privilégiant les accès communs, l'aménagement de carrefours ou de dispositifs adaptés permettant la visibilité. Les orientations demandent aussi des aménagements conformes avec les prescriptions de l'Agence Technique Départementale des Côtes d'Armor lorsque le projet dépend d'une route départementale. D'autre part, les orientations s'attachent à permettre le développement des mobilités actives soit par la création de cheminements pour renforcer ou créer un maillage pertinent à l'échelle du quartier voire du bourg, soit par l'apaisement du réseau viaire interne à l'opération afin de permettre la cohabitation des différents usages (cheminement sur les abords ou revêtement adapté, dispositifs de sécurité, gabarit adapté à une vitesse réduite, etc.).
- Les orientations en matière de « *Gestion des déchets* » demandent aux projets de faciliter le tri des biodéchets à la source, et la réalisation de point de collecte des déchets à chaque point d'entrée/sortie des opérations. Ces orientations visent à favoriser une gestion des déchets adaptée aux besoins et inciter aux pratiques vertueuses comme la valorisation des biodéchets. Cette orientation répond à l'ambition du PADD de « *Renforcer la réduction des déchets à la source ainsi que leur traitement et recyclage et les valorisations de matière* ».





































Principes d'aménagement spécifiques à chaque site OAP

■ Schéma de principe

Un schéma d'aménagement illustre les principes d'aménagement des différents sites



Principes	Symbologie ponctuelle	Symbologie linéaire	Symbologie surfacique
<p>Programmation <i>(et phasage)</i></p>	 Centralité à renforcer ou à créer		<ul style="list-style-type: none">  Habitat mixte  Habitat intermédiaire et/ou petit collectif  Habitat individuel groupé *(maisons en bande, intermédiaire)  Habitat individuel pur et/ou groupé  Secteur de mixité fonctionnelle  Commerce et activité de service  Activités économiques  Espace de loisirs  Equipement  Equipement d'intérêt collectif et services publics *(Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale)  Phase 1  Phase 2  Phase 3
<p>Principes urbanistiques et architecturaux</p>	<ul style="list-style-type: none">  Élément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser  Hauteur de construction à respecter  Aire de jeux 	<ul style="list-style-type: none">  Axe de faitage  Mur ou talus-mur à conserver  Front bâti à harmoniser et valoriser 	<ul style="list-style-type: none">  Bâtiment à démolir  Espace public et partagé mixte  Bâtiment/ilot à requalifier  Bâtiment/ilot à reconvertir  Placette / espace public à aménager  Espace public à requalifier  Localisation préférentielle du bâti le plus dense
<p>Principes environnementaux et paysagers</p>	<ul style="list-style-type: none">  Arbre remarquable à conserver  Perspective paysagère à préserver et valoriser  Risque inondations à prendre en compte 	<ul style="list-style-type: none">  Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer  Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer  Coulée verte à préserver, renforcer ou à créer  Frange paysagère à valoriser ou à créer 	<ul style="list-style-type: none">  Espace vert existant  Espace vert à créer  Espace à végétaliser  Jardins à aménager / conserver  Espace naturel à préserver  Zone tampon non constructible

	 Point de collecte des ordures ménagères à créer	 Cours d'eau existant  Gestion des eaux pluviales : noue/fossé	 Ouvrage de gestion des eaux pluviales existant *ou à créer  Zone humide à préserver
<p>Principes d'accessibilité et de desserte</p>	 Accès principal  Accès secondaire  Carrefour sécurisé à aménager  Carrefour à créer  Place de retournement à aménager  Aménagement à créer pour limiter la vitesse  Aire de stationnement paysagée à aménager  Aire de stationnement public existante  Accès aux parkings  Mutualisation du stationnement à organiser  Aire de stationnement poids-lourds existante  Arrêt de transport en commun existant ou à créer  Mutualisation des entrées	 Voirie structurante/primaire à créer  Voirie secondaire existante  Voirie secondaire à créer  Voirie de desserte existante  Voirie de desserte à créer  Principe de desserte à prévoir  Voie à sens unique existante  Voie à sens unique à terme  Voirie de desserte à créer  Voirie de desserte existante  Voie à requalifier  Futur bouclage à prévoir  Liaison douce (piétons, vélos) existante  Liaison douce (piétons, vélos) à créer  Itinéraire cyclable existant  Accès piéton à sécuriser  Itinéraire cyclable à créer  Ligne de transport en commun existante	

■ Programmation

Programmation globale des OAP habitat ou mixtes

Les OAP fixent un nombre de logements à respecter au sein de chaque secteur. Cet objectif fait référence aux densités résidentielles minimales imposées pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension.

➔ Axe du PADD traduit : **Axe - 3 Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique**

○ 1. Diversifier (sur le plan résidentiel)

- Organiser géographiquement la production de logements

○ 3. Densifier et lutter contre la sous-occupation (sur le plan résidentiel)

- Orienter la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement de friches urbaines
- Mobiliser les logements vacants notamment dans les centres-bourgs et centres-villes, et au sud du territoire

➔ Exemple d'OAP et de principe écrit

Un tableau de programmation vient préciser, pour chaque OAP, le nombre minimum de logements à créer ainsi que la densité brute associée.

COATASCORN

OAP n°22041-2 - Ilot Coat Bihan - Principes d'aménagement



Enjeux

- Réaliser une opération de renouvellement urbain qualitative permettant de réaliser une offre de logements variées, adaptée aux besoins du territoire (logements sociaux pour des familles, personnes âgées).
- Optimiser un ensemble foncier stratégique en centre-bourg comportant des constructions sous-utilisées ou dégradées (hangar, maison à réhabiliter).
- Limiter les incidences environnementales de l'aménagement de ce site via la maîtrise des rejets, la préservation des éléments naturels existants à enjeux écologiques et la bonne intégration paysagère du futur projet situé à proximité d'une zone humide.



Programmation

Superficie	0,52 ha dont 0,40 ha constructible
Programme	Habitat
Densité brute	20 logts/ha
Forme urbaine envisagée	Habitat individuel, groupé, intermédiaire
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 8 logements
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée



Principes d'accessibilité et de desserte

- Aménager une voie de desserte interne traversante entre la rue de la mairie au nord-ouest et l'impasse Coat Bihan à l'est. La traiter de façon à faire cohabiter les différents modes de mobilité (motorisé, piéton, cycle).
- Limiter la place des véhicules motorisés sur l'opération, des placettes-parking mutualiseront le stationnement des habitants et des visiteurs.



Principes environnementaux et paysagers

- Conserver et mettre en valeur le boisement existant et la zone humide identifiée à l'ouest du site. Aucune construction n'est possible sur l'emprise de cette zone pour ne pas compromettre son fonctionnement écologique.
- Préserver les murets en lisière est.
- Créer une lisière arborée en limite sud pour assurer une transition entre espace construit et espace agricole et permettre l'insertion des constructions dans le paysage.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



Principes urbanistiques et architecturaux

- Optimiser le foncier en créant une offre variée de logements (maison individuelle groupée, intermédiaire, petit collectif) cohérente à la morphologie de cœur de bourg.
- Conserver la maison existante au nord et la réhabiliter.
- Soigner l'architecture des constructions en menant une réflexion sur la cohérence des formes et des gabarits réalisés et sur les matériaux utilisés afin de favoriser l'insertion dans l'environnement immédiat.
- La programmation des espaces non bâtis sera précisée pour offrir des usages collectifs aux résidents (espaces verts communs). Cet espace permettra également de mettre en valeur les vues sur le paysage.

Programmation globale des OAP ZAE

Les OAP « zones d'activités économiques » dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques identifient la spécialisation de chaque site tenant compte du diagnostic réalisé dans le cadre du schéma de développement économique.

N° identification	Commune	ZAE	Spécialisation / vocation de la ZAE
22028-ZAE1	Camlez	Croas Braban Hors ZAE	Agroalimentaire
22034-ZAE1	Cavan	Kerbiquet	Industrielle - Artisanale
22034-ZAE2	Cavan	Canada	Services – équipements d'intérêt collectif et services publics - hébergements
22113-ZAE1	Lannion	Pégase V	Industrielle - Tertiaire
22113-ZAE2	Lannion	Pégase Kerserval AIMB	ICPE
22113-ZAE3	Lannion	Pégase Route de Trégastel	Industrielle
22134-ZAE1	Louannec	Mabiliès	Artisanale
22152-ZAE1 ; 22152-ZAE2	Minihy-Tréguier	Convenant-Vraz	Artisanale - Industrielle
22166-ZAE1	Penvenan	Pen Ar Guer	Artisanale
<i>Zone U, pas d'OAP</i>	Perros-Guirec	Kergadic	Artisanale - Industrielle
22194-ZAE1	Plestin-Les-Grèves	Le Chatel	Artisanale
22196-ZAE1	Pleudaniel	Kerantour Sud	Artisanale - Industrielle
22218-ZAE1	Plougrescant	Beg Vilin	Ostréicole - Maréicole
22224-ZAE1	Ploulec'h	Bel-Air Sud	Commerciale - Services
22226-ZAE1	Ploumilliau	La Croix rouge	Artisanale - Industrielle
22228-ZAE1	Plounevez-Moëdec	Beg Ar C'hra	Artisanale - Industrielle - Logistique

N° identification	Commune	ZA	Spécialisation / vocation de la ZA
22218-ZA1	Plougrescant	Zone d'activités artisanales	Artisanale
22343-ZA1	Trebeurden	Zone d'activités de Garen An Itron	Artisanale
22194-ZA1	Plestin-les-Grèves	ZAC du Champ Bossu	Commerciale - Services
22199-ZA1	Pleumeur-Gautier	Rue de la Mer	Agroalimentaire

PLOUMILLIAU

OAP n°22226-ZAE1 La Croix-Rouge - Principes d'aménagement



Enjeux

- Poursuivre la dynamique économique du site jouissant d'une bonne desserte, sur l'axe Lannion-Morlaix, en permettant l'implantation et le développement d'activités commerciales, artisanales ou industrielles;
- Améliorer l'insertion paysagère de ce site, identifié en tant que réservoir Trame Verte et Bleue au SCoT, par la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment de la trame bocagère et des zones humides;
- Valoriser le caractère paysager du secteur d'aménagement.



Programmation

Superficie	4 ha
Vocation future	Activités économiques
Spécialisation	Artisanale - Industrielle
Propriété	Lannion-Trégor Communauté
Zonage PLUi-H	1AUy
Echéancier	Moyen terme
Présence de réseaux (EU, AEP)	Oui
Capacité des réseaux	Oui



Principes d'accessibilité et de desserte

- Garantir un accès principal mixte au niveau de l'entrée est de la zone facilitant la connexion avec la route de Morlaix (RD n°786);
- Faciliter la circulation au sein de la zone avec un second accès à l'ouest de la zone d'activité. Des études complémentaires seront menées pour définir;
- Traiter la voirie de manière à optimiser son emprise et garantir le confort de tous les usagers;
- Concevoir les aires de retournement de façon à minimiser leur consommation foncière;
- Favoriser la mutualisation du stationnement au sud-est du site.



Principes environnementaux et paysagers

- Aménager la ceinture du site en talus plantés et regarnir les talus existants où la végétation arborée et arbustive est clairsemée en s'appuyant sur la liste des essences bocagères adaptées en Trégor;
- Créer un alignement d'arbres de haut-jet complété par une strate arbustive plus basse le long de l'axe structurant;
- Limiter les nouveaux accès à travers les talus existants : une seule ouverture à privilégier par linéaire de talus, deux ouvertures maximum limitées à 6 ou 7m de large;
- Préserver une bande non imperméabilisée de 5m vis-à-vis des pieds de talus existants et futurs (avec possible intégration de noues peu profondes du côté de la nouvelle voie);
- Conserver le groupe d'arbres remarquables identifié. Veiller à appliquer un recul inconstructible d'au moins 10m à partir des troncs et créer un aménagement paysager visant à conforter la protection de ces éléments boisés;
- Créer une interface végétalisée composée d'essences bocagères entre la zone d'activités et le boisement à l'est du site permettant de conforter l'espace naturel;
- Veiller à organiser la valorisation du bois coupé par LTC pour alimenter la filière bois-énergie locale;
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



Principes urbanistiques et architecturaux

- Veiller à l'intégration des constructions dans l'environnement naturel avec une simplicité des volumes et une unité de conception;
- Privilégier une implantation des bâtiments orientée vers le sud et/ou vers la vue sur le paysage.

Par ailleurs, afin de faciliter la compréhension des OAP ZAE et l'analyse du site pour un opérateur, certaines informations ont été ajoutées dans le volet « programmation » :

- Propriété : Soit « Lannion-Trégor Communauté » majoritairement sur les ZAE communautaires soit « privée » lorsque les parcelles appartiennent à un tiers. Cette information peut renseigner sur la potentielle dureté foncière d'un site.
- Zonage PLUi-H : Les secteurs à vocation économique sont majoritairement classés « à urbaniser » (IAUy, IAUyc, IAUe...). Certains périmètres d'OAP intègrent des parties bâties en zones urbaines (Uy, Uyc) ou des espaces à préserver en zones naturelles (NI). Les OAP concernées font l'objet de recommandations et de mesures Eviter Réduire Compenser (ERC).
- Présence et capacité des réseaux : Une pré-analyse a été réalisée par le service eau et assainissement de Lannion-Trégor Communauté permettant de déterminer les sites raccordés aux réseaux ainsi que leur dimensionnement. Cette information permet d'anticiper de futurs travaux à engager afin d'adapter la capacité des réseaux en fonction de la vocation de la zone d'activités et du nombre de salariés potentiels. Les sites ayant fait l'objet de permis d'aménager disposent de réseaux déjà dimensionnés.

La « mixité » fonctionnelle et/ou sociale

Certains secteurs, notamment en milieu urbain dense, sont propices à accueillir une diversité d'activités sur un même site de projet.

La destination « mixte » est proposée pour indiquer la possibilité d'inclure des logements, du commerce, des activités économiques, des équipements, etc. sur le site de projet.


Cette diversité n'exclut néanmoins pas le fait que les activités doivent rester compatibles entre elles, c'est-à-dire ne pas générer de nuisances envers chacune.

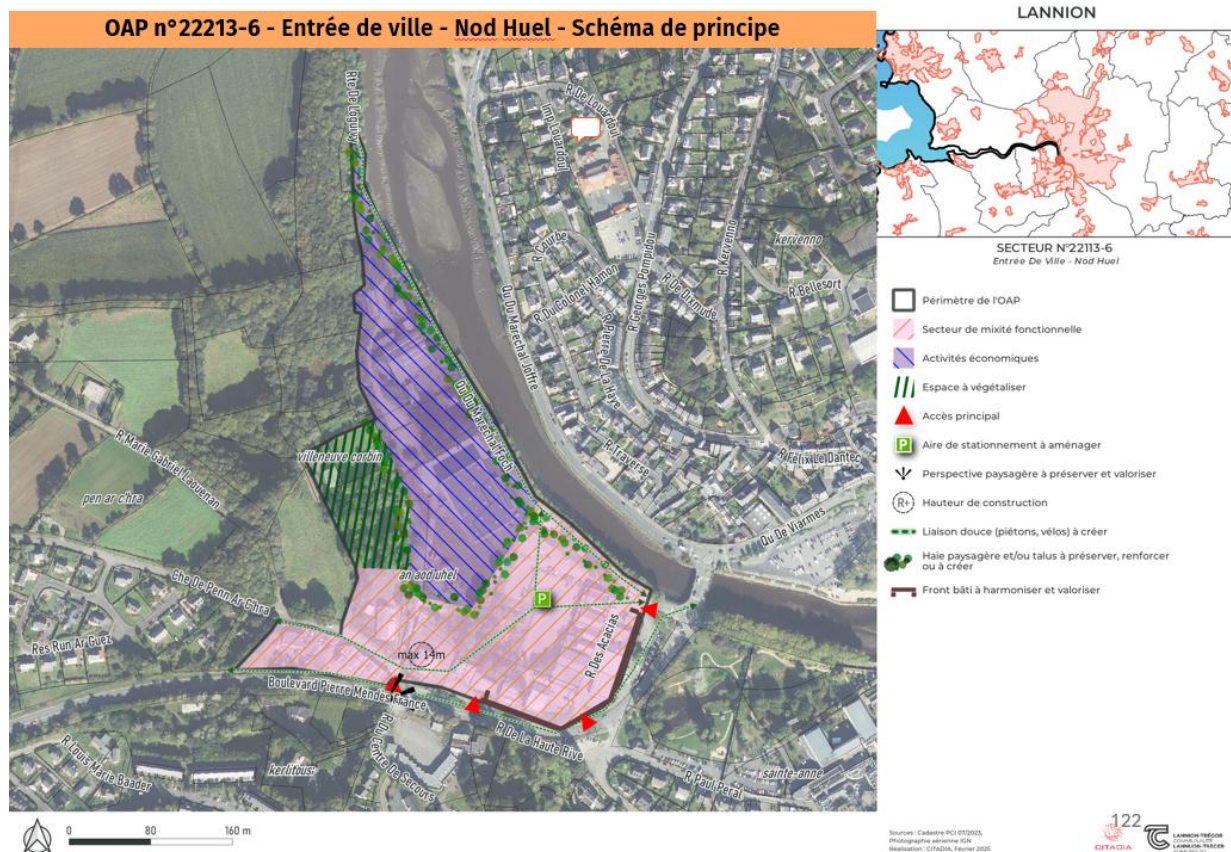
→ Axe du PADD traduit : **Axe - 3 Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique**

o **2. Gérer et accompagner les effets de cycle**

- Implanter les commerces et les services ainsi qu'une offre de déplacements, au sein des centralités
- Créer les conditions favorables à l'ancrage géographique des activités à forte valeur ajoutée pour le territoire
- Agir pour la mise à disposition des entreprises et des entrepreneurs de solutions d'implantation foncières et immobilières adaptées et les accompagner dans leur parcours résidentiel et permettre les extensions limitées de certaines entreprises isolées

→ Exemple d'OAP et élément de légende

 Secteur de mixité fonctionnelle



Le PLUi-H encourage la mixité sociale à travers la diversification de l'habitat dans les OAP, et notamment du logement social. Il s'agit plus particulièrement de logements financés soit en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLS (Prêt Locatif Social) ou qui font l'objet d'un conventionnement ANAH (Agence nationale de l'habitat). Le volet habitat du PLUi-H, à travers son Programme d'Orientations et d'Actions (POA), décline les objectifs en matière de production de logement sociaux à l'échelle de chaque commune, que les OAP sectorielles viennent traduire de manière opérationnelle.

➔ Axe du PADD traduit : **Axe - 3 Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique**

○ **1. Diversifier (sur le plan résidentiel)**

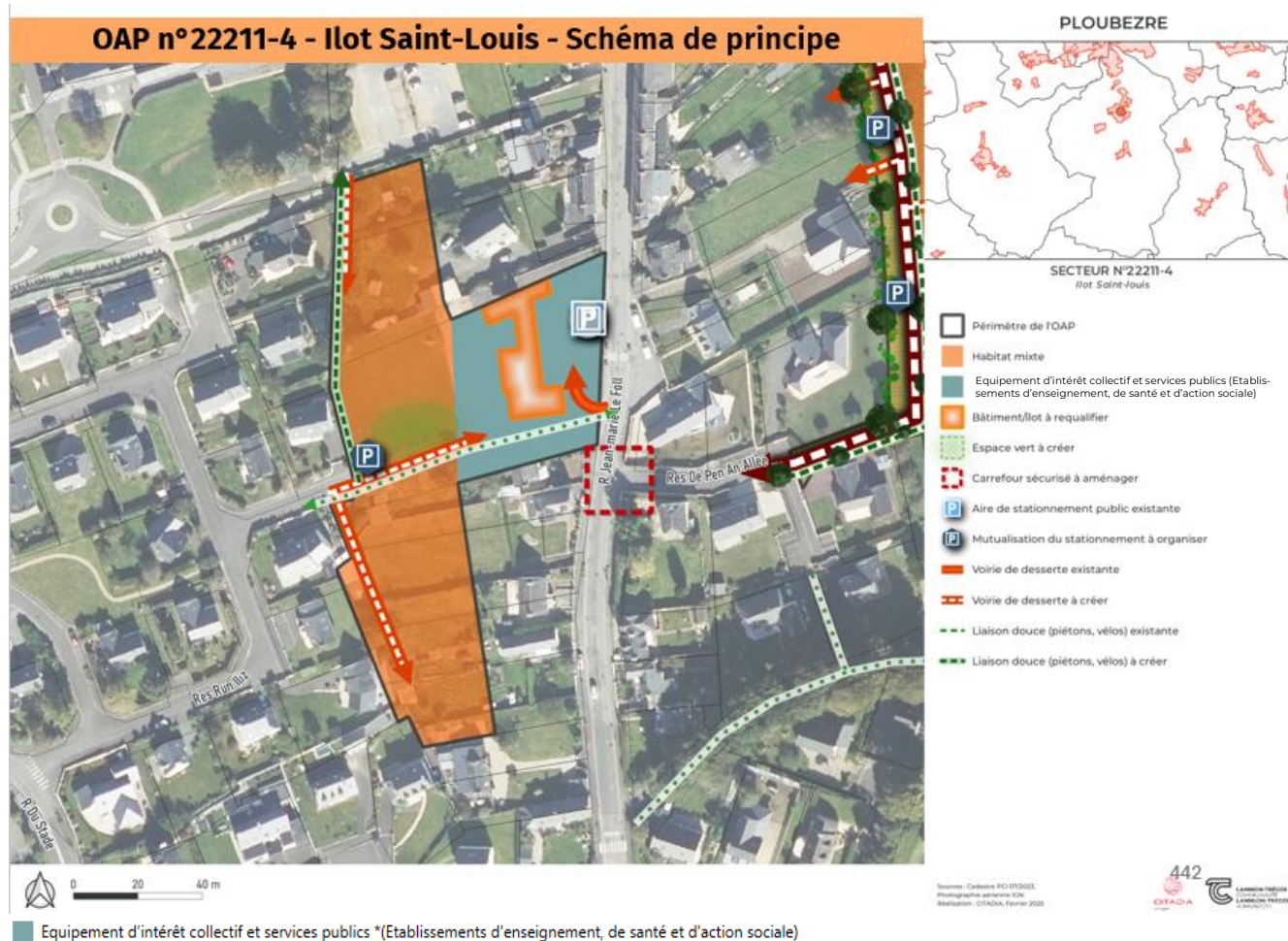
- Diversifier et compléter l'offre de logements et d'hébergements pour répondre aux besoins des personnes les plus démunies (personnes en précarité, hébergements d'urgence et de secours...)
- Dédier une part importante de l'offre nouvelle à des formes d'habitat adaptées à l'évolution démographique et plus denses (petits collectifs et habitat intermédiaire)
- Amplifier la production locative sociale et en accession durablement sociale (PSLA, Bail Réel Solidaire...) afin de pérenniser une offre à vocation de résidences principales abordables

○ **3. Densifier et lutter contre la sous-occupation**

- Proposer et développer des solutions de cohabitation / colocations intergénérationnelles ou solidaires, y compris dans le logement social, permettant l'accueil de jeunes, étudiants et/ou en mobilité sur le territoire

➔ Exemple d'OAP et élément de légende

■ Equipement d'intérêt collectif et services publics *(Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale)



➔ Exemple d'OAP et de principe écrit

Le tableau de programmation des OAP concernées renseigne la part minimale de logements sociaux à respecter.

PERROS-GUIREC

OAP n°22168-2 - Centre-ville - Principes d'aménagement



Enjeux

- Requalifier un îlot en plein cœur de ville pour créer une offre nouvelle de logements, d'équipements et de commerces.
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain historique en veillant sur la qualité urbanistique et architecturale.
- Veiller à la qualité des espaces publics favorisant la piétonisation du secteur et permettant de prolonger les cheminements existants entre la place de l'Eglise, l'école au sud, les commerces et habitations à l'ouest.
- Créer une offre de logements diversifiés pour répondre aux enjeux identifiés en matière de mixité sociale, de densité, et de manque de petits logements en centre-ville.



Programmation

Superficie	0,56 ha
Programme	Habitat, commerces, équipements, stationnement
Densité brute	30 logts/ha
Forme urbaine envisagée	habitat intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 17 logements dont au moins 30 % de logements sociaux
Echéancier	long terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée qui pourra se réaliser par tranches



Principes d'accessibilité et de desserte

- Desservir l'îlot sans compromettre la sécurité des axes rue du Maréchal Joffre, Place de l'Eglise au nord, rue du Sergent L'Héveder à l'ouest et la rue de Krec'h Feunteun au sud.
- Structurer la desserte interne et les espaces de stationnement en recherchant une ambiance apaisée, où l'usage piéton domine.
- Compléter le maillage existant de cheminements piétons et cycles en créant une voie douce traversante ouest-est, sud-est pour relier le cœur de ville à l'école et aux habitations.



Principes environnementaux et paysagers

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.
- Conserver et mettre en valeur les murets de pierre de schiste qui bordent le site sur ses limites ouest, sud et est.

Echéancier et Phasage

Chaque secteur concerné par une OAP est soumis à un échéancier / phasage suivant, qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet :

- Court terme : Zones à urbaniser dans les 5 ans après l'approbation du PLUi-H ;
- Moyen terme : Zones à urbaniser dans les 10 ans après l'approbation du PLUi-H
- Long terme : Zones à urbaniser dans les 15 ans après l'approbation du PLUi-H.

Ainsi, l'échéancier global d'ouverture à l'urbanisation est réparti comme suit :

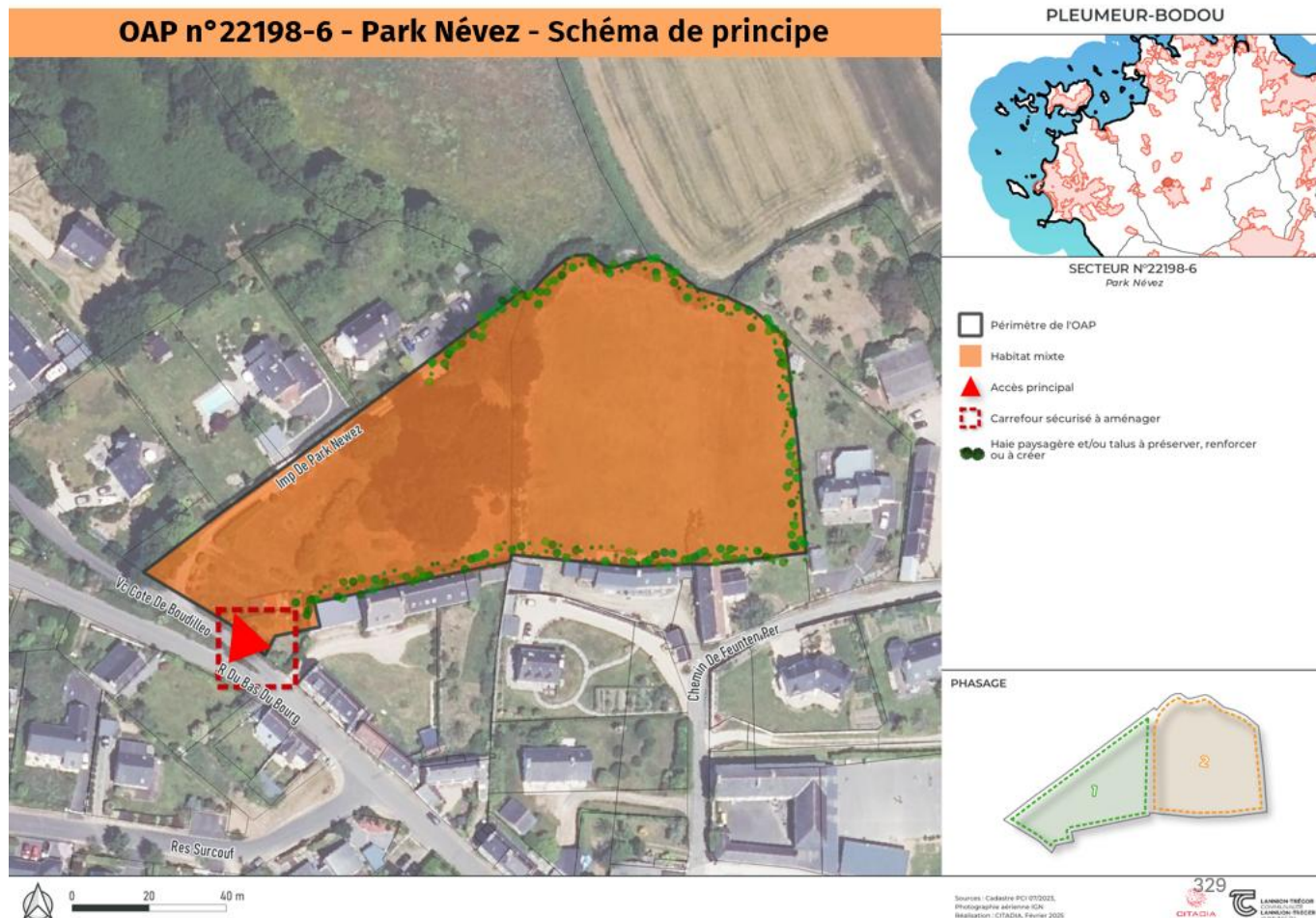
Echéance	Surface en ha OAP	Nombre de logements programmés
Habitat		
Court terme	80	1821
Court et moyen terme	0,98	15
Moyen terme	103,6	1856
Long terme	36	756
Court et long terme	12,71	300
Mixte		
Court terme	12,27	311
Court et moyen terme	0,42	7
Moyen terme	50,3	481
Long terme	9,22	159
Court et long terme	0,85	21
Equipement		
Court terme	5,33	
Moyen terme	4,99	
Moyen et long terme	4,5	
Economique		
Court terme	29,17	
Court et moyen terme	29,1	
Moyen terme	19,96	

Une représentation graphique du phasage peut être intégrée dans certaines OAP. Elle indique pour une même opération d'aménagement de superficie importante la réalisation dans le temps en plusieurs tranches.

- ➔ Axe du PADD traduit : **Axe - 3 Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique**
 - **2. Gérer et accompagner les effets de cycle**
 - Garantir la régularité de la production résidentielle, par pilotage et phasage afin d'éviter les phénomènes de pics et creux, et les vagues générationnelles qui en découlent

➔ Exemple d'OAP et élément de légende

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3



➔ Exemple d'OAP et principe écrit



Programmation

Superficie	0,92 ha
Programme	Habitat
Densité brute	22 lgts/ha
Forme urbaine envisagée	Lots libres, individuel dense, intermédiaire
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	20 dont 30% à 50% de logements sociaux soit 6 à 10
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'ensemble est imposée. Elle pourra être réalisée en 2 phases.

Le tableau de programmation de chaque OAP précise l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et, le cas échéant, le phasage et modalités de mise en œuvre.

▪ **Principes trouvant place dans les OAP sectorielles : Principes urbanistiques et architecturaux**

Qualité urbaine du projet

- Les ambitions en matière de qualité architecturale et d'intégration par rapport à l'environnement sont précisées dans les OAP concernées.
- Des orientations relatives au gabarit des constructions existantes ou prévues peuvent être précisées dans un souci d'insertion dans le tissu, tout en respectant les orientations en matière de densité.

➔ Axe du PADD traduit : **Axe - 1 Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité**

- Adapter les périmètres de protection des abords de monuments historiques aux réalités paysagères, urbaines et patrimoniales de leur contexte (périmètres délimités des abords)
- Mettre en œuvre de façon cohérente et homogène des outils de préservation, de valorisation et d'évolution du bâti ancien et de ses abords (patrimoine architectural et urbain des centres urbains/ centres-bourgs, patrimoine maritime, estuarien, balnéaire et rural ...):
- Favoriser la qualité paysagère des espaces urbanisés
- Prendre en compte les caractéristiques locales architecturales, urbaines et paysagères

➔ Exemple d'OAP et élément de légende

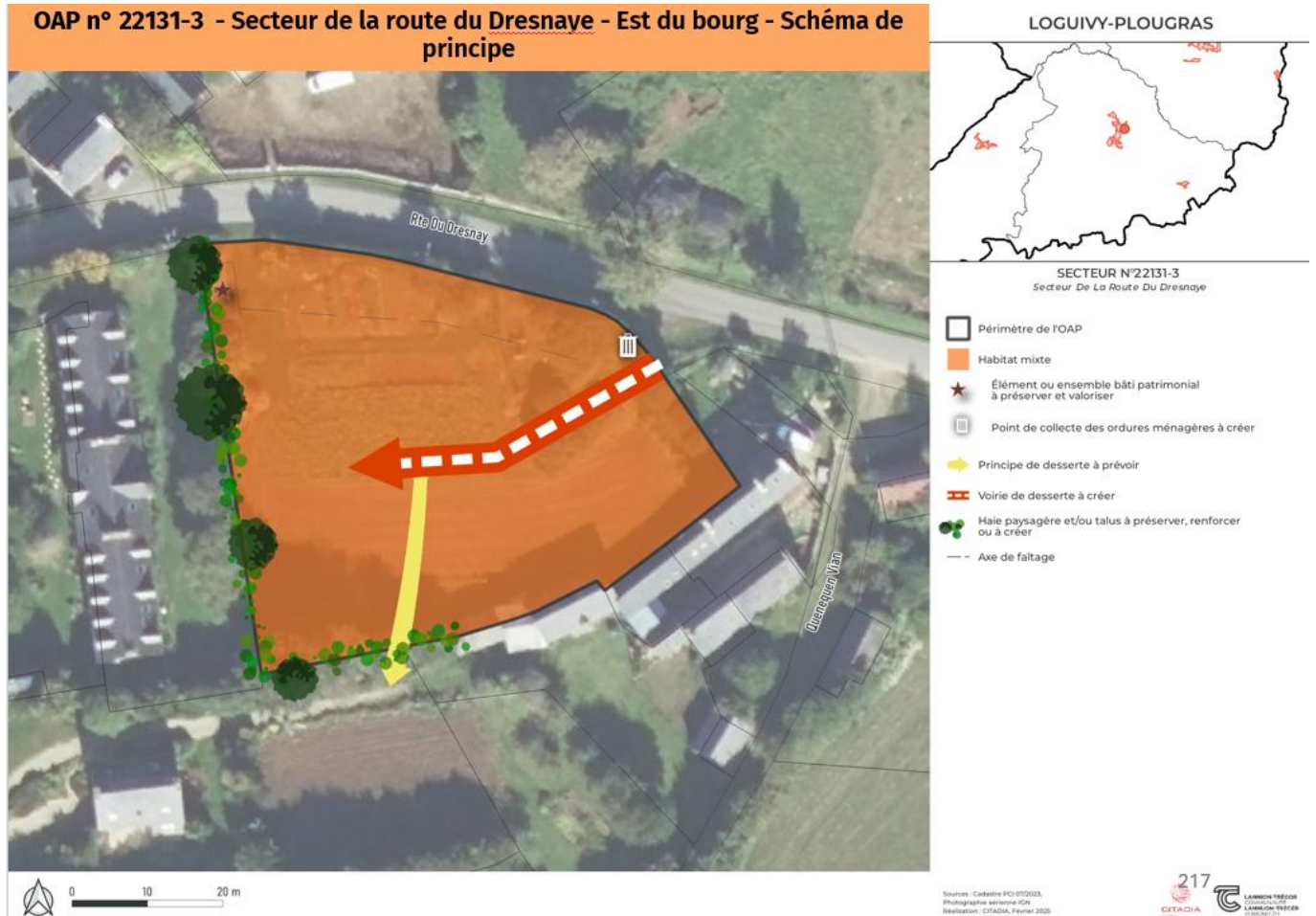
○ Hauteur de construction à respecter

★ Élément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser

— Axe de faitage

▬ Front bâti à harmoniser et valoriser

▭ Mur ou talus-mur à conserver



➔ Exemple d'OAP et de principes écrits

Plusieurs OAP présentent également des orientations textuelles en matière d'implantation du bâti, d'intégration du bâti dans le tissu existant et de souci de préservation d'éléments patrimoniaux.

LE VIEUX-MARCHÉ

OAP n° 22387-2 - Ancienne salaison - Principes d'aménagement

Enjeux

- Réaliser une offre de logements de petites surfaces en cœur de bourg pour répondre aux besoins du territoire.
- Intégrer les nouvelles constructions dans un tissu urbain dense à caractère patrimonial.
- Ne pas compromettre le fonctionnement actuel du site traversé par des cheminements piétons et dédiés en partie à des espaces de stationnement.

Programmation

Superficie	0,08 ha
Programme	Habitat
Densité brute	70 logts/ha
Forme urbaine envisagée	intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 8 logements, dont au moins 25% de logements sociaux soit 2 logements sociaux
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée.

Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer un accès commun depuis le sud-ouest.
- Mutualiser les espaces de stationnement existants.
- Préserver et valoriser les cheminements doux existants en lisière ouest et est du site.
- Éviter l'aménagement d'une aire de retournement consommatrice d'espaces en aménageant un espace commun pour la collecte des ordures ménagères à l'entrée sud de l'opération.

Principes environnementaux et paysagers

- Conserver la végétation existante : les arbres sur la placette à l'ouest du site.
- Préserver les murets en pierre en lisière nord et sud.
- Aménager l'opération en maintenant le caractère urbain et paysager du site, qualitatif.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf. zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).

Principes urbanistiques et architecturaux

- Optimiser le foncier avec une typologie dense (habitat intermédiaire, collectif), privilégiant les logements de petites surfaces.
- Implanter le bâti avec un axe de faitage parallèle aux voies afin de constituer un front bâti cohérent.
- Soigner l'architecture des constructions en menant une réflexion sur la volumétrie et les matériaux utilisés afin d'assurer l'intégration de l'opération dans le tissu patrimonial de cœur de bourg.

Espaces publics

Sont précisés dans les OAP les ambitions que chaque projet porte en matière d'aménagement des espaces publics. Elles flèchent les espaces à aménager ou à requalifier en prenant en compte les besoins en matière d'accessibilité et les types d'usages envisagés.




→ Axe du PADD traduit : **Axe - 2 L'armature urbaine : orienter l'organisation spatiale des activités humaines pour structurer un territoire facile et agréable à vivre**

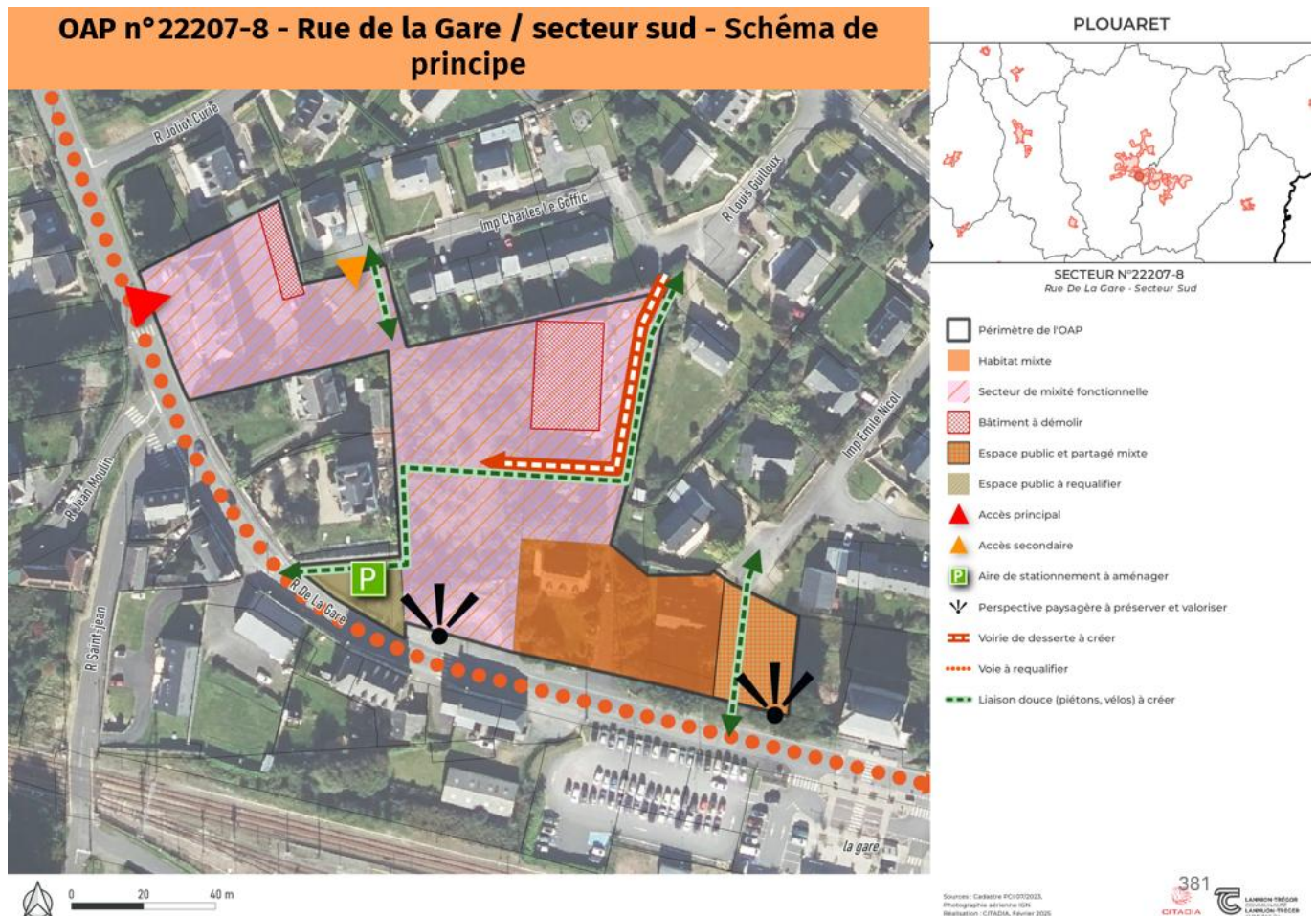
- **2. Inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant sur l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle**
 - Accompagner l'évolution des usages
 - *Permettre la création de quartiers apaisés avec une place de la voiture limitée, intégrant des poches de stationnement à l'extérieur, en lien avec l'armature territoriale*

→ Axe du PADD traduit : **Axe - 3 Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique**

- **4. Réhabiliter**
 - Améliorer la qualité globale des espaces d'activités économiques et des zones d'activités économiques communautaires en agissant notamment sur :
 - *Les espaces publics et les infrastructures*
 - *La qualité perçue (intégration paysagère, entretien y compris des parcelles privées bâties...)*
 - *Les « entrées » et les accès aux zones*

→ Exemple d'OAP et élément de légende

-  Espace public et partagé mixte
-  Placette / espace public à aménager
-  Espace public à requalifier



➔ Exemple d'OAP et principe écrit

Plusieurs OAP présentent des orientations écrites pour valoriser les espaces publics en garantissant des espaces publics de qualité.

PLOUARET

OAP n°22207-8 - Rue de la Gare / secteur sud - Principes d'aménagement



Enjeux

- Conforter la polarité de la gare et ses connexions au centre-bourg: apaiser la rue de la Gare et cadrer l'axe, structurer des cheminements apaisés, requalifier le bâti existant.
- Créer une offre variée de logements, services et équipement en optimisant le foncier.



Programmation

Superficie	0,46 ha
Programme	Habitat
Densité brute	25 logs/ha
Forme urbaine envisagée	Habitat, commerce, service, équipement
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	18 logements au minimum, dont au moins 25% de logements sociaux soit 5 logements sociaux
Echéancier	Long terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	L'urbanisation du site pourra être réalisée en plusieurs phases sans compromettre les principes sus-cités.



Principes d'accessibilité et de desserte

- Apaiser la rue de la gare pour favoriser le partage des usages : réduire le gabarit de la voie, élargir les trottoirs, repositionner les stationnements sur des nouveaux parkings mutualisés.
- Créer des liaisons douces traversantes : les nouvelles opérations doivent permettre la connexion piétonne et cycle depuis les lotissements jusqu'à la rue de la Gare.



Principes environnementaux et paysagers

- Veiller à la qualité paysagère de espaces publics par le traitement des sols, la végétalisation des cheminements, des placettes de stationnement.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).
- Prendre en compte la pente affectant une partie du secteur dans le plan d'aménagement, en veillant notamment à l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales et à l'orientation des bâtiments pour faire face aux événements pluvieux exceptionnels.



Principes urbanistiques et architecturaux

- Permettre la réalisation de commerces, services et équipements. Les articuler avec l'usage résidentielle en traitant des espaces publics de qualité.
- Requalifier le site de la gendarmerie par un programme mixte : services/commerces en RDC et logement aux étages.
- Libérer du foncier par la démolition des hangars et habitat dégradé.
- Densifier le site par une typologie de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire.
- Prendre en compte la topographie particulière du site où le terrain naturel se situe en contre-bas de la rue de la Gare. Intégrer les constructions dans la pente et utiliser ce potentiel pour connecter la partie basse et la partie haute (rampe pour cheminements). Limiter les déblais et remblais.
- Valoriser les belvédères et préservant les points de vue depuis la rue de la Gare vers le nord (le tissu pavillonnaire et la vallée boisée).

Typologies d'habitat

La typologie des logements programmés dans les opérations habitat est précisée dans la partie vocation et typologies des OAP.

Cette déclinaison des typologies s'articule ainsi en cohérence avec la densité minimale envisagée sur le secteur.

Elle se définit également en cohérence avec les formes urbaines propres à chaque secteur, tout en participant à la diversification de l'offre pour répondre aux différents parcours résidentiels.

→ Axe du PADD traduit : **Axe - 3 Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique**

○ **1. Diversifier**

- Accompagner les nouvelles formes d'habiter sur le territoire
- *Mutualiser les besoins des habitants (habitat partagé et/ou participatif)*
- *Limiter l'impact de l'habitat sur l'environnement (habitat léger, réversible, ...)*

→ Axe du PADD traduit : **Axe - 3 Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique**





○ **2. Gérer et accompagner les effets de cycle**

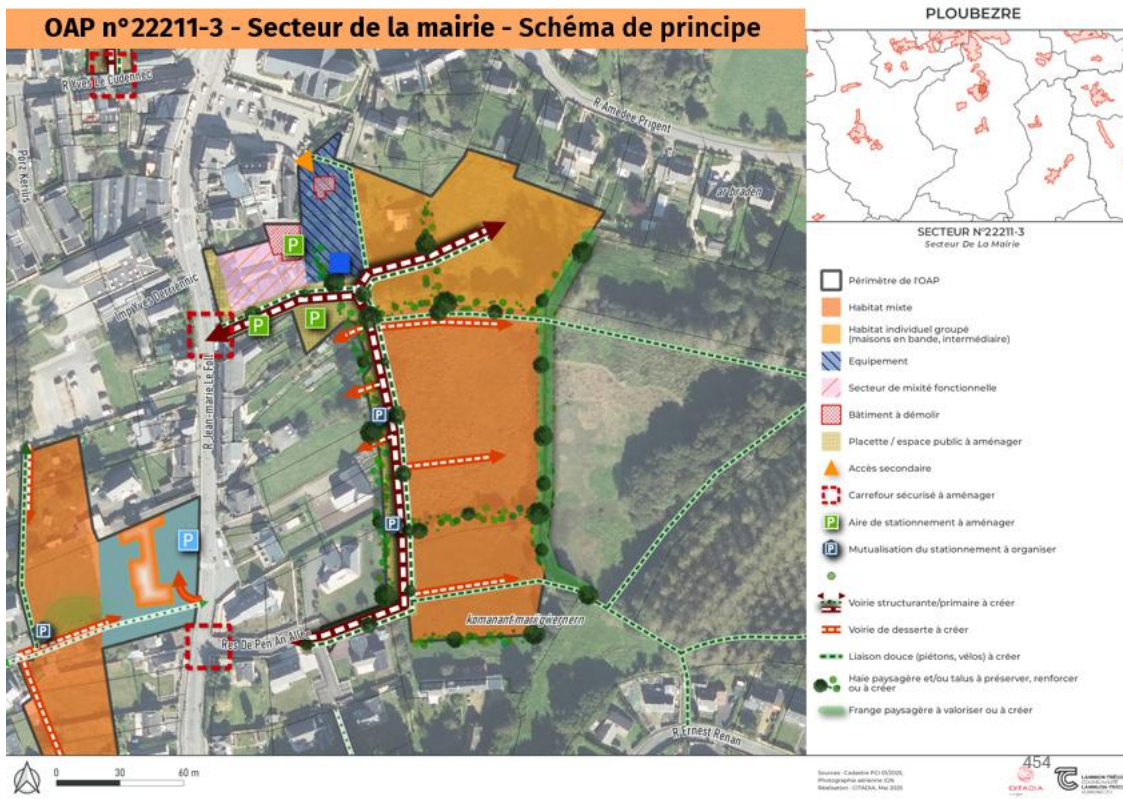
- Compléter le parcours de vie des aînés et des personnes en situation de handicap sur le territoire avec une diversité de produits adaptés
- Accompagner le parcours résidentiel des personnes âgées qui le souhaitent vers une offre nouvelle d'habitat adapté afin de permettre la libération de grands logements au profit de ménages familiaux

○ **5. Restructurer et adapter**

- Accompagner la restructuration des grands logements inoccupés en plus petites surfaces
- Adapter l'offre locative sociale existante et future à l'évolution de la demande (orientation de la programmation vers les petites et moyennes typologies)
- Adapter le parc existant à la perte d'autonomie liée au vieillissement et au handicap, dans les parcs privés et sociaux
- Adapter les nouvelles constructions aux usages actuels (télétravail, travail à domicile, etc.) et garantir l'accès à des espaces extérieurs (balcon, terrasse, jardin, etc.)
- Adapter le parc de logement existant et à venir au dérèglement climatique (principes d'architecture bioclimatique, végétalisation, économie de la ressource en eau, etc.)

→ Exemple d'OAP et élément de légende

-  Habitat mixte
-  Habitat intermédiaire et/ou petit collectif
-  Habitat individuel groupé *(maisons en bande, intermédiaire)
-  Habitat individuel pur et/ou groupé



➔ Exemple d'OAP et principe écrit

Le tableau de programmation des OAP vient renseigner les formes urbaines envisagées notamment en matière d'habitat.

PLOUBEZRE

OAP n°22211-3 - Secteur de la mairie - Principes d'aménagement

Enjeux

- Réaliser une opération d'ensemble mixte (équipements, logements, commerces) de qualité à l'interface entre bourg et l'espace naturel de Coas Per.
- Organiser le maillage viaire pour désenclaver du foncier en structurant et sécurisant les accès
- Optimiser du foncier en requalifiant ou en curant du bâti dégradé.
- Créer un pôle d'équipements associatifs au cœur du bourg pour favoriser son animation et les interactions avec les commerces.
- Limiter les incidences environnementales de l'aménagement via la maîtrise des rejets, la préservation des éléments naturels existants à enjeux écologiques et la bonne intégration paysagère du futur projet situé dans un maillage bocager, à proximité d'un cours d'eau, d'une zone humide et du boisement du vallon.
- Valoriser les vues sur le grand paysage et la préservation de l'identité bocagère du site pour garantir un cadre de vie de qualité.

Programmation

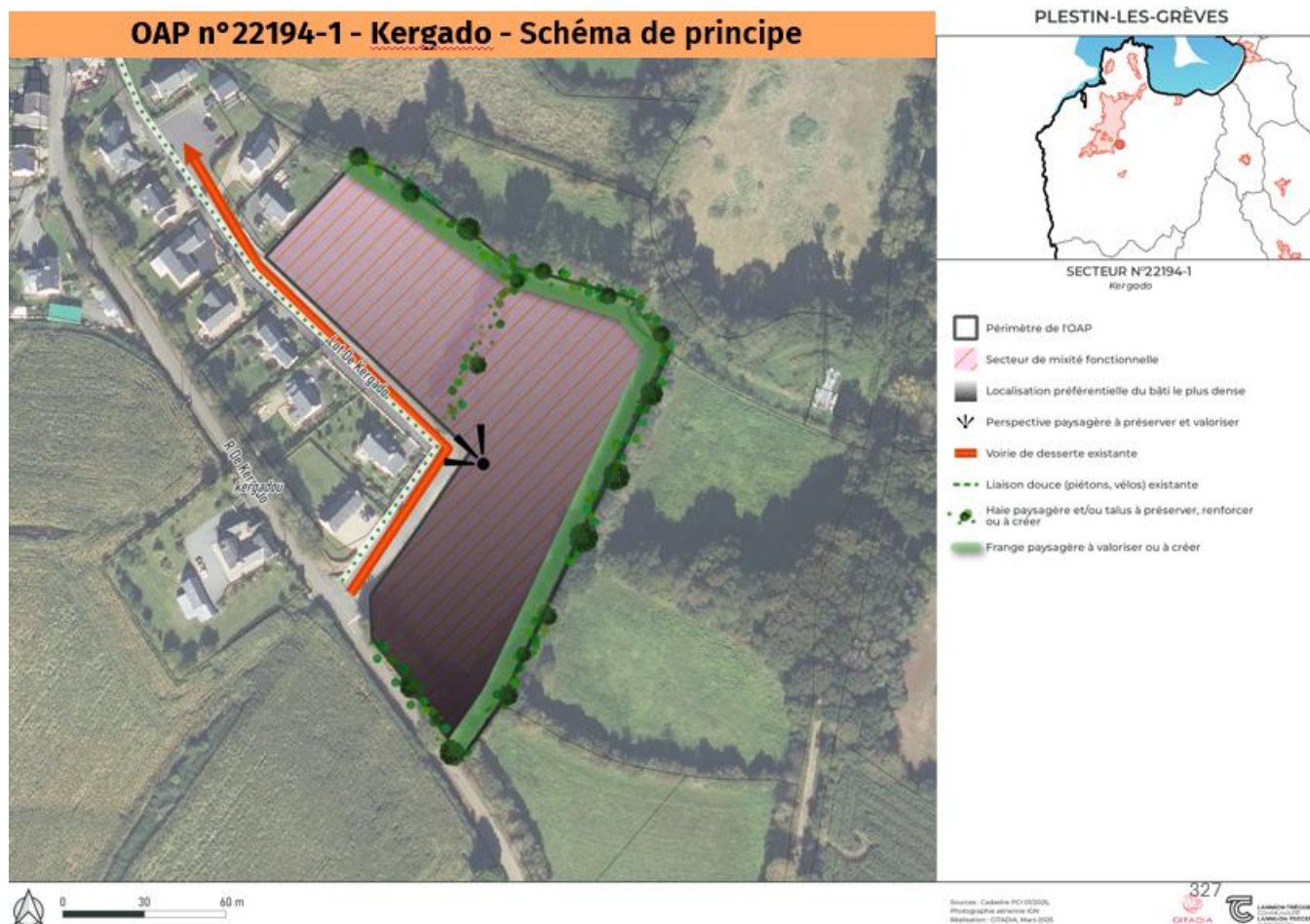
Superficie	2,30 ha
Programme	Habitat, équipements, services, commerces
Densité brute	25 logts/ha
Forme urbaine envisagée	Individuel, groupé, intermédiaire, petit collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 32 logements dont au moins 40% de logements sociaux
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	L'urbanisation du site pourra être réalisée en plusieurs phases sans compromettre les principes sus-cités.

L'élément de légende suivant permet d'illustrer les secteurs où le bâti peut être plus dense. Ces derniers ont vocation à accueillir des formes urbaines plus compactes : petit collectif, équipements d'intérêt collectif etc...

Certains sites feront l'objet d'un travail spécifique sur la densité au regard de contraintes notamment topographiques ou de perspectives paysagères à préserver. Par ailleurs, cette orientation permet de compléter un front urbain existant en vue de créer un ensemble bâti architectural uniforme.

→ Exemple d'OAP et élément de légende

 Localisation préférentielle du bâti le plus dense



▪ **Principes trouvant place dans les OAP sectorielles : Principes environnementaux et paysages**

Espaces verts / Espaces naturels






Sont précisés dans les OAP les ambitions que chaque projet porte en matière de préservation des espaces verts/naturels.

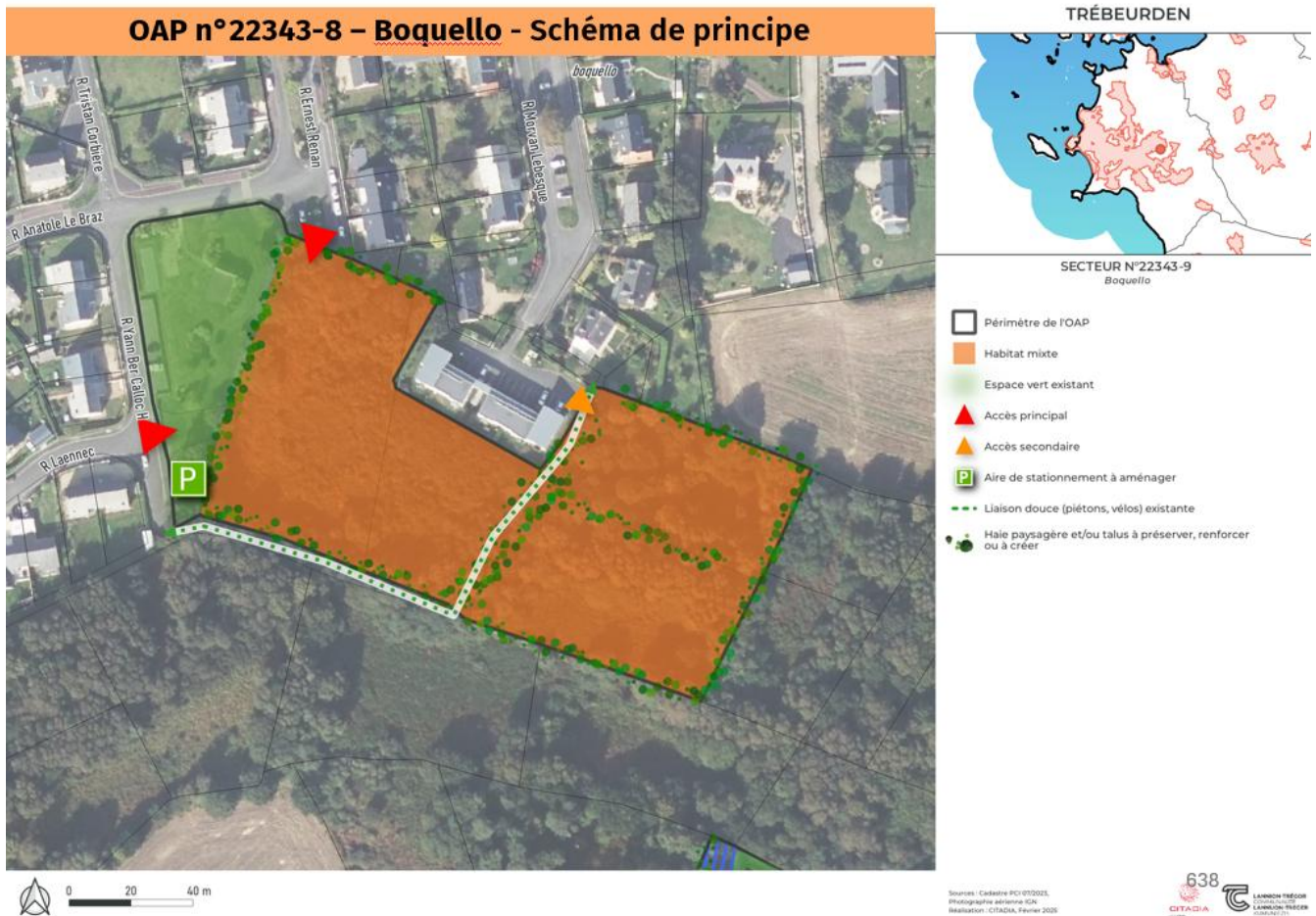
Elles flèchent également les nouveaux espaces à planter/végétaliser dans un souci de renforcement de la trame végétale, notamment les espaces publics (parcs, voirie...) mais aussi les espaces privés (jardins).

→ Axe du PADD traduit : **Axe - 1 Un territoire et ses ressources : Préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager**

- **1. Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité**
 - Intégrer la préservation et l'amélioration de la biodiversité (espèces et fonctionnalité des écosystèmes) au cœur des stratégies de développement et des projets du territoire
 - Favoriser la qualité paysagère des espaces urbanisés :
 - Protéger certains cœurs d'ilots et parcs et jardins publics afin de conserver des espaces récréatifs et de respirations au sein des bourgs

→ Exemple d'OAP et élément de légende

	Espace vert existant
	Espace vert à créer
	Espace à végétaliser
	Jardins à aménager / conserver
	Espace naturel à préserver



➔ Exemple d'OAP et principe écrit

Les orientations de la partie « principes environnementaux et paysagers » portent notamment sur la végétalisation des espaces publics.

TRÉBEURDEN

OAP n°22343-8 - Boquello- Principes d'aménagement



Enjeux

- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité en assurant la qualité paysagère et environnementale.
- Proposer une offre de logements mixte et adaptée aux besoins du territoire.
- Préserver l'identité bocagère du site pour un cadre de vie de qualité.
- Permettre une traversée piétonne du secteur.



Principes d'accessibilité et de desserte

- La desserte du site s'organise par 2 accès depuis les rues Jean-Pierre Caloc'h et Ernest Renan.
- Etudier la possibilité de faire un accès secondaire dans le prolongement de la rue Morvan Lebesque.
- Structurer la desserte interne et les espaces de stationnement en recherchant une ambiance apaisée, où l'usage piéton domine.
- Etudier la possibilité de réaliser une aire de stationnement mutualisée au sud ouest du secteur d'aménagement.
- Préserver et conforter la liaison douce traversante.



Programmation

Superficie	1,69ha dont 1,30ha constructibles
Programme	Habitat
Densité brute	30 logs/ha
Forme urbaine envisagée	Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Minimum 39 logements dont 30% à 50% de logements sociaux soit de 11 à 19 logements
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée



Principes environnementaux et paysagers

- Conserver le linéaire bocager au maximum et le reconstituer lors de l'aménagement si ce dernier est altéré (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Encourager la déclinaison de ces éléments sur les espaces publics et privés.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



Principes urbanistiques et architecturaux

- Favoriser une diversification des formes d'habitat (maison individuelle groupée, habitat intermédiaire, collectif) et des tailles de lot.
- L'aménagement du secteur devra se faire dans un souci de réduction des vis-à-vis entre les nouvelles constructions et d'harmonie avec le cadre paysager.
- Soigner le traitement des espaces communs: des placettes plantées, poches de stationnement mutualisés, espaces en pleine-terre.
- Soigner l'interface entre le secteur d'aménagement et le Parc de Boquello.

Paysage

Les spécificités du site devront être prises en compte pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement urbain et paysager, notamment :

- la configuration parcellaire,
- la topographie,
- le tissu bâti environnant,
- le maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister,
- le traitement soigné des limites,
- la préservation des vues existantes et la prise en compte des covisibilités,

Les opérations d'aménagement devront conserver, autant que possible, les arbres et alignements d'arbres (haies) qui structurent le paysage.

→ Axe du PADD traduit : **Axe - 1 Un territoire et ses ressources : Préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager**

- **1. Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité**
 - Renforcer la qualité écologique des espaces agricoles et sylvicoles
 - Prendre en compte les caractéristiques locales architecturales, urbaines et paysagères
 - Favoriser la qualité paysagère des espaces urbanisés
 - Favoriser la qualité paysagère et la biodiversité des espaces touristiques

→ Exemple d'OAP et élément de légende



Arbre remarquable à conserver



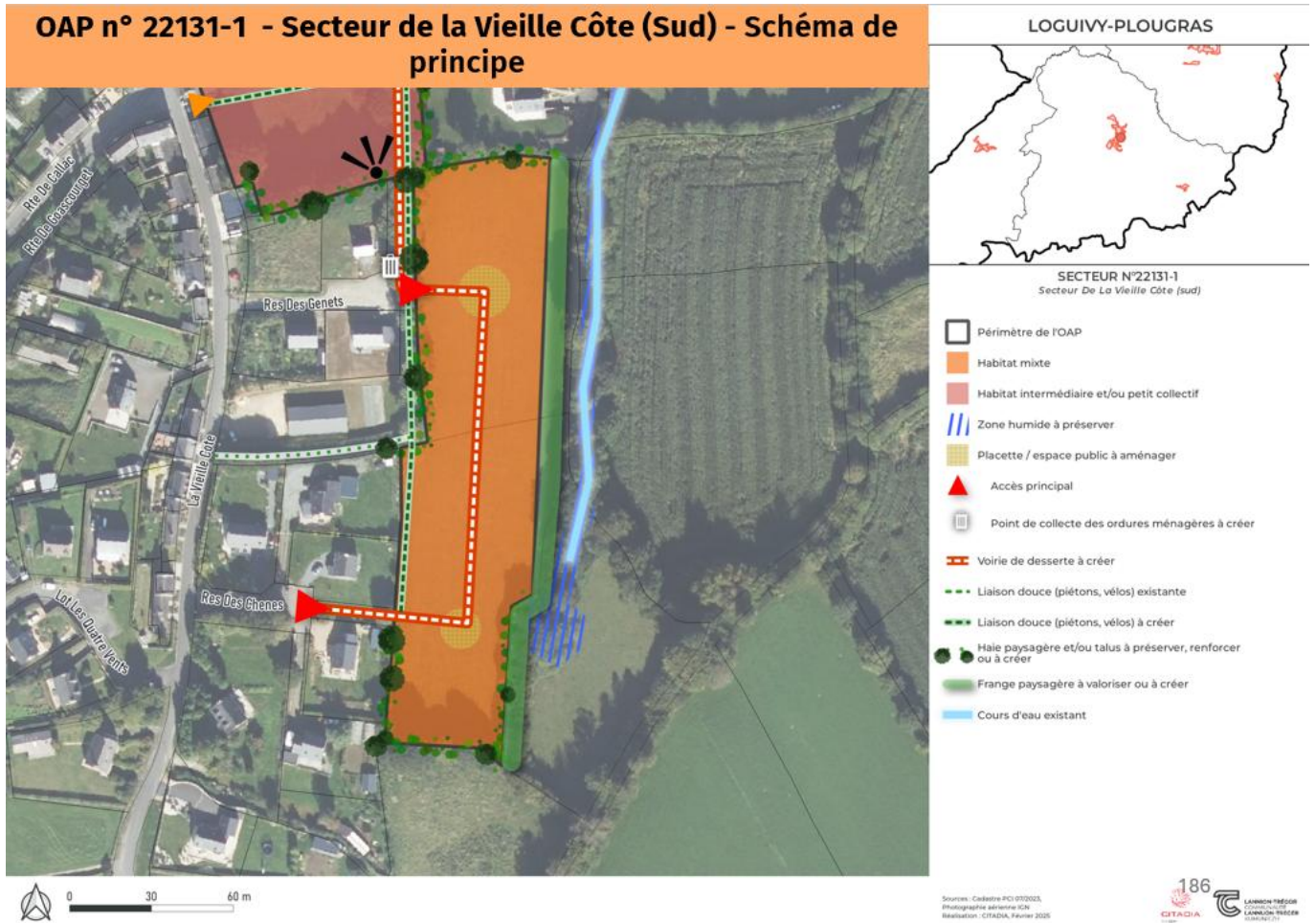
Perspective paysagère à préserver et valoriser



Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer



Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer



➔ Exemple d'OAP et de principe écrit

Les orientations de la partie « principes environnementaux et paysagers » portent entre autres sur la préservation des éléments paysagers, notamment bocagers.

LOGUIVY-PLOUGRAS

OAP n°22131-1 - Secteur de la Vieille Côte (Sud) - Principes d'aménagement

Enjeux

- Réaliser une opération mixte d'habitat qualitative, en continuité des lotissements existants.
- Préserver et valoriser l'espace naturel existant à l'est de l'opération: zone humide, ruisseau, frange paysagère.
- Travailler l'accroche de l'opération avec la partie résidentielle à l'ouest.
- Diversifier l'offre de logements en proposant des formes urbaines et des statuts d'occupation variés et adaptés aux besoins du territoire.
- Structurer une voie verte entre les lotissements existants, le bouledrome existant, la future opération et le cœur de bourg, au nord.

Programmation

Superficie	1 ha
Programme	Habitat
Densité brute	17 logts/ha
Forme urbaine envisagée	Habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	17 logements au minimum dont 20% de logements sociaux
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Imposer une opération d'aménagement d'ensemble

Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer une voie de desserte traversante depuis la résidence des Genêts au nord et des Chênes au sud. La structurer en recherchant une ambiance apaisée, type ruelle.
- Aménager une voie douce en lisière ouest du site (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mobilité ») pour connecter le cheminement piéton et cycle qui passe sous le bouledrome au cœur de bourg au nord.
- Aménager cette voie en préservant la qualité paysagère du site en mettant en valeur le bocage pour respecter un esprit chemin creux.

Principes environnementaux et paysagers

- Créer une zone tampon inconstructible en frange est du site pour préserver la zone humide identifiée et le ruisseau (distance de 10m depuis la rive du cours d'eau).
- Préserver, mettre en valeur et prolonger le maillage bocager existant (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « TVB ») afin de ne pas compromettre son fonctionnement et de gérer le vis-à-vis avec le tissu pavillonnaire.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf. zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).
- Prendre en compte la pente du secteur dans le plan d'aménagement, en veillant notamment à l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales et à l'orientation des bâtiments pour faire face aux événements pluvieux exceptionnels.

Continuités écologiques

Les opérations d'aménagement doivent prévoir de préserver et conforter les corridors écologiques existants. Le renforcement de ces espaces permettra de faciliter le déplacement de la faune locale au sein des centralités.

Dans ce sens, la préservation et le renforcement des talus plantés et des haies bocagères, la création de haies d'essences locales, de bandes enherbées, la succession de jardins, etc. sont recommandées afin de créer des continuités vertes permettant la perméabilité des opérations d'aménagement.





→ Axe du PADD traduit : **Axe - 1 Un territoire et ses ressources : Préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager**

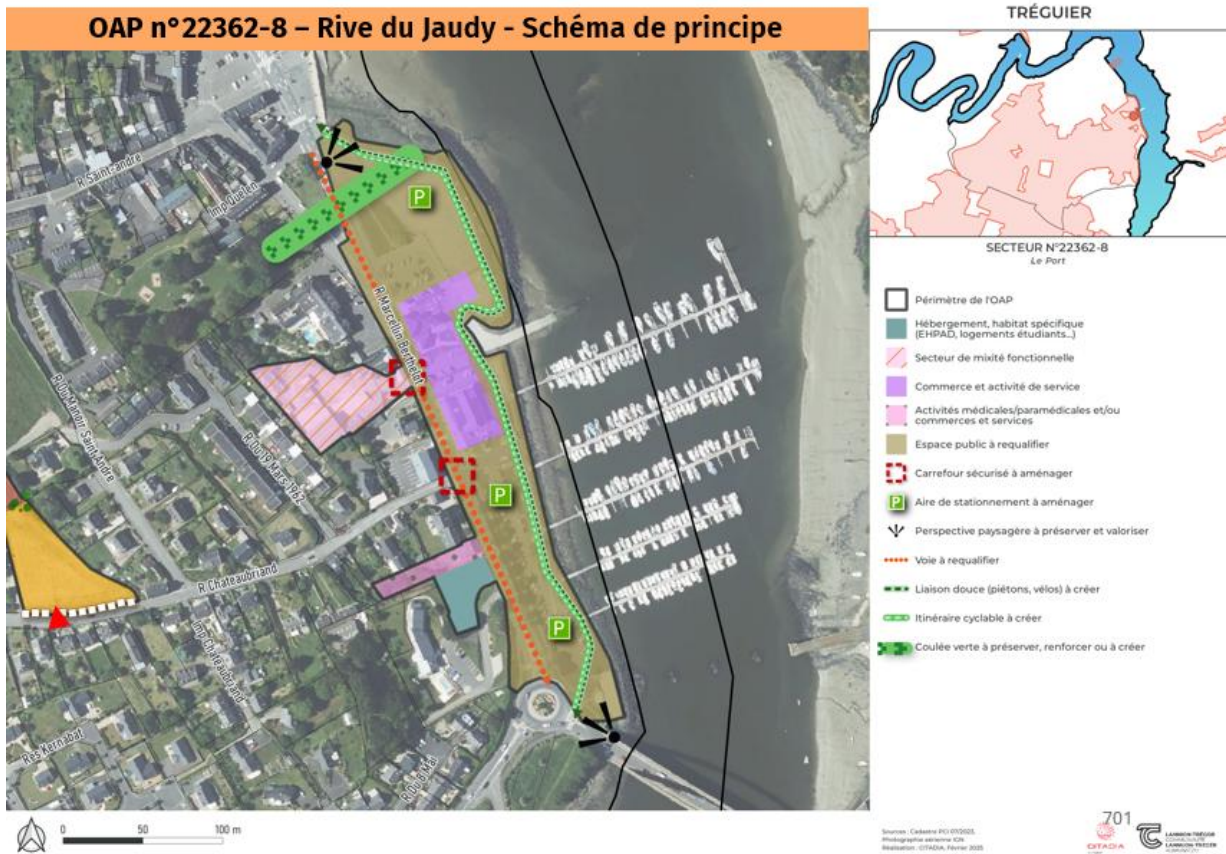
○ **1. Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité**

→ Intégrer la préservation et l'amélioration de la biodiversité (espèces et fonctionnalité des écosystèmes) au cœur des stratégies de développement et des projets du territoire

- *Protéger les cours d'eau de l'ensemble du territoire et leurs abords en milieu rural et favoriser la restauration des cours d'eau en milieu urbain en lien avec les actions des SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, SAGE de la Baie de Lannion et SAGE Aulne et SAGE Léon-Trégor*
- *Préserver le maillage bocager et ses composantes.*
- *Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue ainsi que les corridors écologiques et leurs abords :*
 - *Limiter le fractionnement des milieux naturels par l'urbanisation*
 - *Limiter l'urbanisation en périphérie directe des sites naturels réservoirs majeurs de biodiversité.*
 - *Préserver et restaurer les liens entre les réservoirs et corridors*
 - *Protéger les milieux spécifiques de l'estran et les laisses de mer*
 - *Protéger et restaurer les zones humides*
 - *Préserver les landes et tourbières du territoire*
 - *Protéger le potentiel de restauration des corridors écologiques et permettre leur régénération, notamment dans les secteurs de projet urbain*

→ Exemple d'OAP et élément de légende

-  Cours d'eau existant
-  Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
-  Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer
-  Coulée verte à préserver, renforcer ou à créer



➔ Exemple d'OAP et principe écrit

Les orientations de la partie « principes environnementaux et paysagers » portent notamment sur la préservation voire la création d'espaces à fonction écologique (haies, coulées vertes, etc.).

TRÉGUIER

OAP n°22362-8 - Rive du Jaudy - Principes d'aménagement

Enjeux

- Requalifier une entrée de ville.
- Accentuer la dynamique du port de plaisance.
- Créer une offre nouvelle de services/commerces.
- Renforcer l'activité et l'attractivité du secteur.
- Repenser les cheminements doux



Programmation

Superficie	2,9 ha
Programme	Equipements portuaires, commerces, services, hébergement, espace public
Densité brute	
Forme urbaine envisagée	Mixte
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	



Principes d'accessibilité et de desserte

- Réaménager les nœuds de circulation dangereux.
- Etudier les traversées de la départementale afin de fluidifier et sécuriser les déplacements d'un côté et de l'autre de la D70.
- Aménager une voie cyclable et un cheminement piéton en concertation avec le Conseil Départemental.
- Aménager des poches de stationnement en entrée de secteur et au niveau de l'enrochement.



Principes environnementaux et paysagers

- Prolonger la coulée verte depuis le parc de la Baronais vers le Jaudy.
- Réaliser un traitement paysager spécifique sur les places de stationnement au niveau de l'enrochement afin de les intégrer au prolongement de la coulée verte.
- L'étude environnementale intégrera une évaluation des incidences Natura 2000 qui devra apporter des garanties de non-impact sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire. L'étude devra s'appuyer sur les enjeux identifiés dans le document d'objectifs (DOCOB) du site "Trégor-Goëlo", en particulier concernant : les habitats estuariens (vasières), les poissons migrateurs (Saumon atlantique, Lamproie marine...), Loutre d'Europe et chauves-souris (Petit rhinolophe, Grand rhinolophe, Barbastelle...).
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



Principes urbanistiques et architecturaux

- Accueillir le bureau du port et des bâtiments d'activités de commerces et services sur le quai du port de plaisance. Ils s'implanteront autour d'un espace public qualitatif favorisant la flânerie et l'accueil d'événements.
- Développer une activité de commerces/services de proximité de l'autre côté de la départementale (secteur A). La partie sud de ce secteur pourra permettre le développement d'une offre d'hébergement en complémentarité de l'hôtel installé sur site.
- Accueillir des commerces et services sur le secteur B. Des logements pourront éventuellement compléter la programmation.

Frange paysagère à traiter, ceinture verte à renforcer ou à créer

Les franges urbaines constituent des zones de contact entre espaces naturels ou agricoles et espaces construits. Lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un traitement paysager, les zones de franges créent des ruptures visuelles qui impactent les perceptions du paysage.

De fait, dans les opérations d'aménagement, les franges devront bénéficier d'un traitement paysager et végétal de qualité permettant de valoriser la première image perçue du futur aménagement.

D'autre part, elles permettent d'assurer la protection des éléments naturels tels que les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides, les talus plantés, etc. et leur fonctionnement écologique (distance de 10 m de la rive des cours d'eau par exemple). Ces zones tampons ne peuvent accueillir aucune construction.

→ Axe du PADD traduit : **Axe - 1 Un territoire et ses ressources : Préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager**

- **1. Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité**
 - Intégrer la préservation et l'amélioration de la biodiversité (espèces et fonctionnalité des écosystèmes) au cœur des stratégies de développement et des projets du territoire
 - Favoriser la qualité paysagère des espaces urbanisés :
 - Préserver et reconquérir les qualités paysagères des entrées de villes et veiller à ce qu'elles soient adaptées à toutes les pratiques de mobilité

→ Exemple d'OAP et élément de légende



➔ Exemple d'OAP et principe écrit

Les orientations de la partie « principes environnementaux et paysagers » portent notamment sur la nécessité de garantir une transition paysagère qualitative vis-à-vis des sites à proximité d'espaces agricoles.

TRÉLÉVERN

OAP n°22363-4 - Ancienne Poste- Principes d'aménagement



Enjeux

- Densifier un secteur sous occupé.
- Créer des logements à proximité immédiate du centre-bourg.
- Préserver le ruisseau et la zone humide
- Préserver la qualité du paysage environnant en travaillant l'insertion des nouvelles constructions.



Programmation

Superficie	0,71 ha
Programme	Mixte
Densité brute	20 logs/ha
Forme urbaine envisagée	De l'individuel au petit collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	14 logements dont 30% de logements sociaux soit 4
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'ensemble sera imposée. Elle pourra se réaliser en plusieurs phases.



Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer un accès groupé depuis la rue de la Poste.
- Le parking existant n'a pas vocation à être conservé en totalité, toutefois une poche de stationnement est attendue le long de la rue de la Poste.
- Aménager un cheminement piéton traversant en partie est du secteur. Ce dernier devra s'articuler avec la présence d'une zone humide et d'un ruisseau.



Principes environnementaux et paysagers

- Conserver la fonctionnalité écologique du site en maintenant une distance de 5 mètres du ruisseau et de la zone humide. Cette zone tampon ne pourra accueillir aucune construction.
- Préserver les haies bocagères en limite de site(en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»), notamment au nord du site pour favoriser la transition paysagère avec la zone agricole.
- Possibilité d'altérer le linéaire bocager au sein du secteur d'aménagement pour des raisons techniques dûment justifiées. Ce dernier sera à reconstituer de manière préférentielle sur site.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf.zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



Principes urbanistiques et architecturaux

- Privilégier l'implantation des formes d'habitat collectif le long de la rue de la Poste et l'habitat individuel en transition avec la zone agricole au nord du site.
- Constituer un front bâti rue de la Poste.
- Etudier la possibilité de développer une offre de services/commerces en rez-de-chaussée rue de la Poste.


Gestion de l'eau


Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont précisées (infiltration, limitation de l'imperméabilisation des sols, identification des bassins de rétention prévus sur le site...).


- ➔ Axe du PADD traduit : **Axe - 1 Un territoire et ses ressources : Préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager**
 - **1. Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité**
 - Renforcer la qualité écologique des espaces agricoles et sylvicoles
 - *Identifier et préserver les éléments d'intérêt écologique : mares, haies, murets, ... et définir une réglementation adaptée de préservation*
 - *Préserver l'ensemble des mares et des points d'eau autorisés, en recherchant une amélioration de leur fonctionnalité écologique*


- ➔ Axe du PADD traduit : **Axe - 1 Un territoire et ses ressources : Préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager**
 - **2. Favoriser la transition vers un territoire économe envers ses ressources et productif sur le plan énergétique**
 - Renforcer la qualité globale des masses d'eau du territoire et réduire considérablement les facteurs de dégradation de la qualité des eaux
 - Reconsidérer le stock d'eau disponible dans l'espace et le temps
 - Assurer une gestion durable et intégrée des eaux pluviales

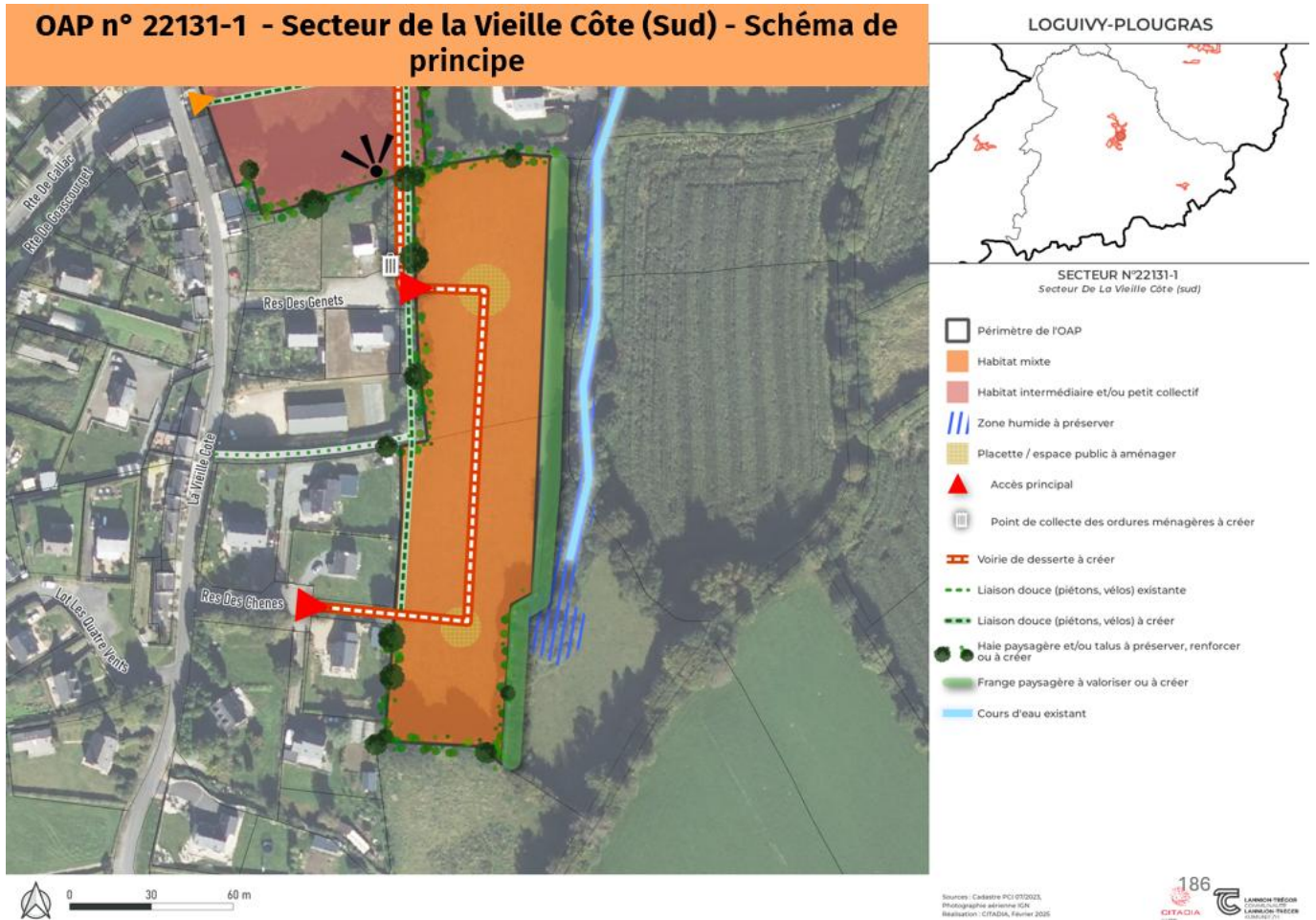
- ➔ Exemple d'OAP et élément de légende

 Gestion des eaux pluviales : noue/fossé

 Zone humide à préserver |

 Ouvrage de gestion des eaux pluviales existant *ou à créer

 Zone tampon non constructible |



➔ Exemple d'OAP et principe écrit

Les orientations de la partie « principes environnementaux et paysagers » portent notamment sur la nécessité d'intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des projets.

LOGUIVY-PLOUGRAS

OAP n°22131-1 - Secteur de la Vieille Côte (Sud) - Principes d'aménagement

Enjeux

- Réaliser une opération mixte d'habitat qualitative, en continuité des lotissements existants.
- Préserver et valoriser l'espace naturel existant à l'est de l'opération: zone humide, ruisseau, frange paysagère.
- Travailler l'accroche de l'opération avec la partie résidentielle à l'ouest.
- Diversifier l'offre de logements en proposant des formes urbaines et des statuts d'occupation variés et adaptés aux besoins du territoire.
- Structurer une voie verte entre les lotissements existants, le bouldrome existant, la future opération et le cœur de bourg, au nord.

Programmation

Superficie	1 ha
Programme	Habitat
Densité brute	17 logts/ha
Forme urbaine envisagée	Habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	17 logements au minimum dont 20% de logements sociaux
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Imposer une opération d'aménagement d'ensemble

Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer une voie de desserte traversante depuis la résidence des Genêts au nord et des Chênes au sud. La structurer en recherchant une ambiance apaisée, type ruelle.
- Aménager une voie douce en lisière ouest du site (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mobilité ») pour connecter le cheminement piéton et cycle qui passe sous le bouldrome au cœur de bourg au nord.
- Aménager cette voie en préservant la qualité paysagère du site en mettant en valeur le bocage pour respecter un esprit chemin creux.

Principes environnementaux et paysagers

- Créer une zone tampon inconstructible en frange est du site pour préserver la zone humide identifiée et le ruisseau (distance de 10m depuis la rive du cours d'eau).
- Préserver, mettre en valeur et prolonger le maillage bocager existant (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « TVB ») afin de ne pas compromettre son fonctionnement et de gérer le vis-à-vis avec le tissu pavillonnaire.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).
- Prendre en compte la pente du secteur dans le plan d'aménagement, en veillant notamment à l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales et à l'orientation des bâtiments pour faire face aux événements pluvieux exceptionnels.

Performances énergétiques

À l'échelle du site et des constructions, les aménagements rechercheront une conception bioclimatique optimale (implantation, orientation, forme...) et viseront à diminuer les effets d'îlots de chaleur (circulation des vents, végétation, présence de l'eau, choix des matériaux...).

→ Axe du PADD traduit : **Axe - 1 Un territoire et ses ressources : Préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager**

- **2. Favoriser la transition vers un territoire économe envers ses ressources et productif sur le plan énergétique**
 - Limiter les consommations et émissions liées au bâti existant et futur
 - Favoriser les travaux d'isolation thermique notamment par l'extérieur pour tout bâtiment (habitations, équipements publics, bâtiments et zones d'activités économiques, bâtiments agricoles ...), et dans la limite de caractéristiques spécifiques à prendre en compte (patrimoniales, techniques, sécuritaires)
 - Privilégier la densification de l'enveloppe bâtie existante notamment en imposant sur certains secteurs ciblés des densités supérieures à celles prévues par le SCoT
 - Soutenir le développement des énergies renouvelables
 - Permettre et favoriser les dispositifs de production d'énergie pour tout bâtiment, dans la limite de caractéristiques spécifiques et notamment patrimoniales

→ Axe du PADD traduit : **Axe - 3 Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique**


- **5. Restructurer et adapter (sur le plan résidentiel)**
 - Adapter le parc de logement existant et à venir au dérèglement climatique (principes d'architecture bioclimatique, végétalisation, économie de la ressource en eau, etc.)

→ Exemple d'OAP et de principe écrit


Les orientations de la partie « principes environnementaux et paysagers » et « principes urbanistiques architecturaux » sont en faveur de l'architecture bioclimatique et de l'installation de dispositifs ENR.

LOUANNEC


OAP n°22134-1 - Entrée de ville ouest - Principes d'aménagement

 **Enjeux**


- Densifier un secteur sous occupé.
- Créer une offre nouvelle de logement à proximité du centre-bourg.
- Offrir une nouvelle forme d'habitat peu présente dans le bourg.
- Garantir la bonne gestion de l'interface entre une zone humide et des constructions.
- Valoriser le caractère paysager du site.

 **Principes d'accessibilité et de desserte**


- Créer un accès depuis la rue Kerguen Vian.
- Réaliser des stationnements mutualisés de préférence avec des revêtements perméables.

 **Programmation**

Superficie	0,32 ha dont 0,25 constructibles
Programme	Habitat
Densité brute	30 logts/ha
Forme urbaine envisagée	Logements collectifs type R+2
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 7 logements
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'ensemble sera imposée

 **Principes environnementaux et paysagers**

- Conserver la fonctionnalité écologique du site en maintenant une distance de 5 mètres du ruisseau, de sa ripisylve et en préservant la zone humide identifiée au préalable. Cette zone tampon ne pourra accueillir aucune construction.
- Préserver dans la mesure du possible les boisements existants.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).

 **Principes urbanistiques et architecturaux**

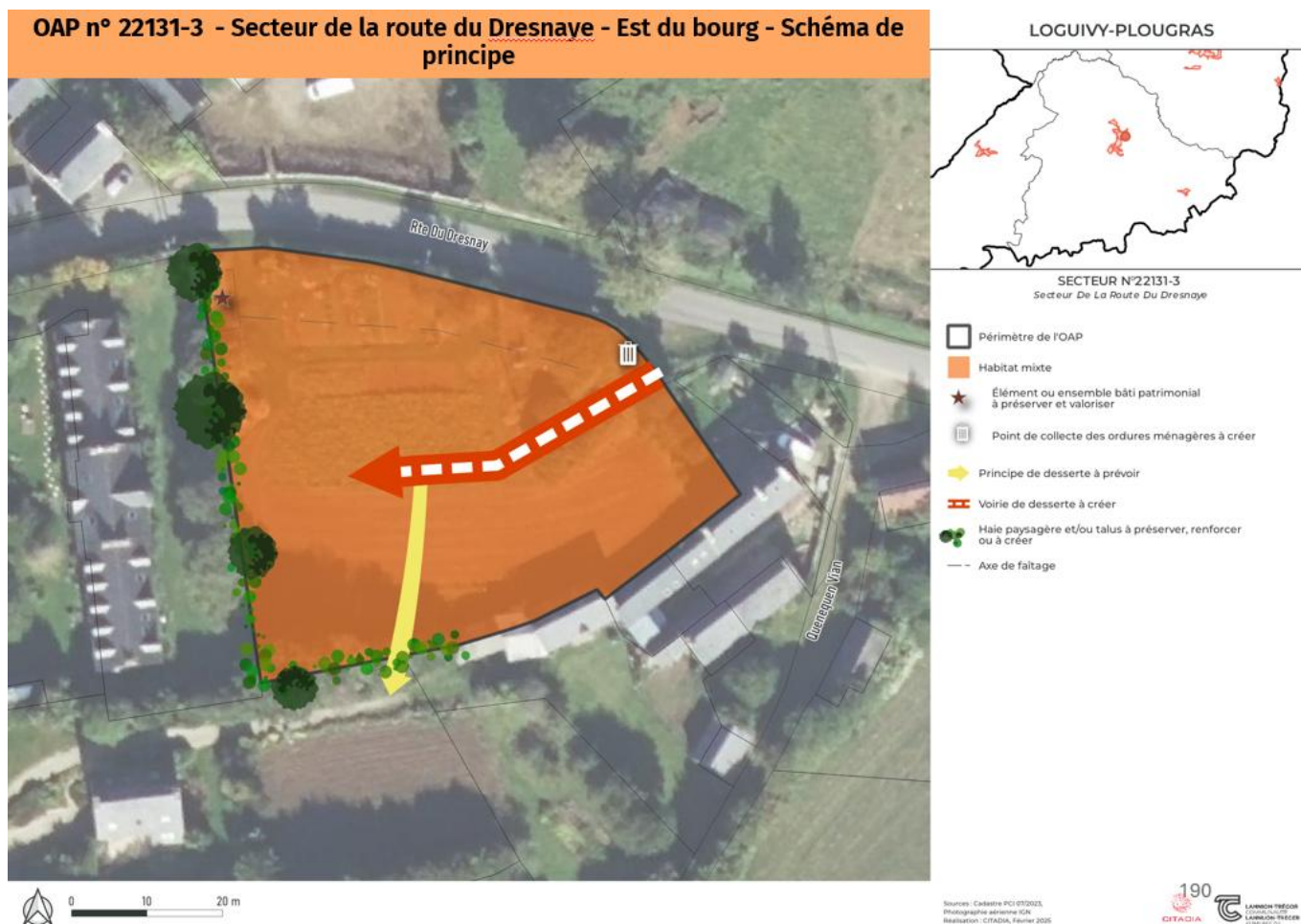
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

Les dispositions relatives à la gestion des déchets sont les suivantes : création d'aire commune en entrée de l'opération pour faciliter l'action du service de collecte des déchets et éviter des aires de retournement trop consommatrice d'espace, création d'espaces de compostage collectif.

- ➔ Axe du PADD traduit : **Axe - 1 Un territoire et ses ressources : Préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager**
 - 2. Favoriser la transition vers un territoire économe envers ses ressources et productif sur le plan énergétique
 - Renforcer la réduction des déchets à la source ainsi que leur traitement et recyclage et les valorisations de matière
- ➔ Axe du PADD traduit : **Axe - 3 Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique**
 - ➔ 1. Diversifier
 - Développer l'économie maritime
 - Accompagner la diversification de l'économie maritime : algoculture, cosmétiques, énergies maritimes durables, collecte des déchets issus de la pêche et de l'aquaculture, activités liées aux mesures halio-environnementales, valorisation de produits, etc.
- ➔ Exemple d'OAP et élément de légende



Point de collecte des ordures ménagères à créer [



➔ Exemple d'OAP et de principe écrit
Les orientations de la partie « principes environnementaux et paysagers » portent notamment sur la mise en place de dispositifs pour la gestion des déchets.

TRÉDUDER

OAP n°22350-1 - Parc Ar Kegriz - Principes d'aménagement



Principes environnementaux et paysagers

- Marquer une transition avec l'espace naturel à l'est : créer une zone tampon non bâtie en frange du site pour préserver le fonctionnement du ruisseau (distance de 10m depuis la rive du cours d'eau) et la zone humide voisine (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Conserver et prolonger les talus ou haies bocagères en lisière du site pour garantir leur fonctionnement écologique et préserver l'intimité des constructions existante.
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).
- Approfondir la connaissance de la vulnérabilité aux inondations par ruissellement à l'échelle du projet pour adapter l'aménagement et limiter les impacts des pluies exceptionnelles en appliquant les principes énoncés à l'article 17 du zonage pluvial.



Principes urbanistiques et architecturaux

- Optimiser le foncier en créant une offre variée de logements (maison individuelle groupée, habitat intermédiaire) cohérente à la morphologie de cœur de bourg.
- Aménager des parcelles en lanière, perpendiculaires à la voirie. Leur surface sera variée afin de proposer une variété de lots.
- Implanter de préférence les constructions au nord des parcelles afin de favoriser l'orientation des façades et le dégagement d'espaces jardinés vers le sud.
- Structurer le lotissement en intégrant l'aménagement du grand espace de stationnement existant à l'ouest de l'opération afin de coordonner les usages (car scolaire, gestion des déchets, parking) et de sécuriser le fonctionnement de l'ensemble (continuité voie douce, sécurisation des traversées, etc.).

Risques

Les dispositions relatives aux risques et à la prise en compte des risques sont précisées.

➔ Axe du PADD traduit : **Axe - 1 Un territoire et ses ressources : Préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager**

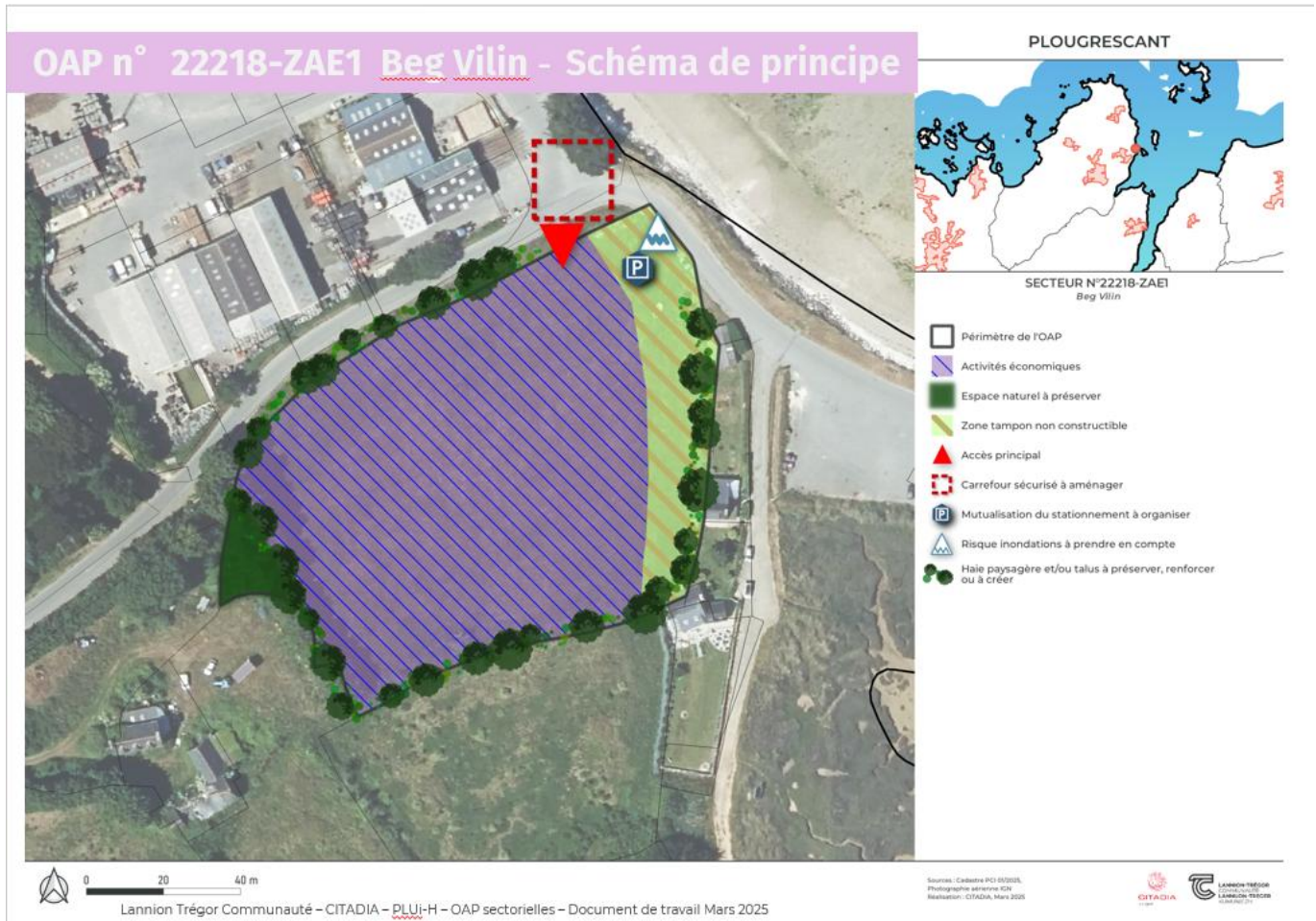
○ **3. Développer un urbanisme favorable à la santé et résilient face aux risques**

- Préserver et renforcer la qualité de vie sur le territoire
- *Selon le niveau de risque identifié, encadrer ou interdire l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque de submersion marine et dans les secteurs soumis au recul du trait de côte afin d'éviter le plus possible l'exposition de nouvelles populations et biens aux risques et nuisances*
- *Prévenir l'augmentation des risques naturels en secteur urbanisé (inondations, coulées de boues ...)*

➔ Exemple d'OAP et élément de légende



Risque inondations à prendre en compte



➔ Exemple d'OAP et de principe écrit

Les orientations de la partie « principes environnementaux et paysagers » portent notamment sur l'intégration du risque inondation dans l'aménagement des secteurs.

PERROS-GUIREC

OAP n°22168-6 - Rue Ernest Renan- Principes d'aménagement

Enjeux

- Réaliser une opération d'ensemble mixte (commerces, équipements, habitat) de qualité en bord de mer, au port.
- Créer une offre de logements diversifiés pour répondre aux enjeux identifiés en matière de mixité sociale, de densité, et de manque de petits logements proches des aménités.
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions en lisière du littoral en veillant à la qualité urbanistique et architecturale.

Programmation

Superficie	0,22 ha
Programme	Habitat, commerces, équipements
Densité brute	60 logts/ha
Forme urbaine envisagée	Habitat individuel groupé, intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 13 logements dont au moins 30 % de logements sociaux
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	

Principes d'accessibilité et de desserte

- Desservir le site par plusieurs accès depuis la rue Ernest Renan.
- Interdire tout accès motorisé depuis le parking public à l'est du tènement.
- Structurer la desserte interne et les espaces de stationnement en recherchant une ambiance apaisée, où l'usage piéton domine.
- Créer un cheminement piéton traversant, une emprise pour intégrer les réseaux.

Principes environnementaux et paysagers

- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions en maintenant des percées visuelles vers le littoral au nord est.
- Respecter les règles du Plan de prévention des risques d'inondation et submersion marine (PPRI-sm) de la commune.

Principes urbanistiques et architecturaux

- Permettre la réalisation de commerces, services et équipements. Le bâti existant pourra être requalifié ou déposé pour libérer du foncier.
- Densifier le site par des typologies denses: habitat intermédiaire et collectif.
- Créer des logements de petites surfaces (T3 et inférieur) afin de répondre aux besoins de la population proche des aménités.
- Soigner le traitement des espaces publics: des placettes plantées, poches de stationnement mutualisés, espaces en pleine-terre.
- Prolonger le front bâti existant le long de la rue Ernest Renan à l'ouest.
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral. Le gabarit, les matériaux, le traitement des façades, et des devantures commerciales devront être qualitatifs.

▪ **Principes trouvant place dans les OAP sectorielles : Principes d'accessibilité et de desserte**

Accessibilité et réseau viaire

Les OAP contextualisent les secteurs de projet dans le maillage routier environnant, identifiant les voies existantes et celles à créer. Ainsi elles précisent les intentions de connexions de voirie.


























Elles identifient les accès à la parcelle de façon hiérarchisée






➔ Axe du PADD traduit : **Axe – 2 L'armature urbaine : orienter l'organisation spatiale des activités humaines pour structurer un territoire facile et agréable à vivre**

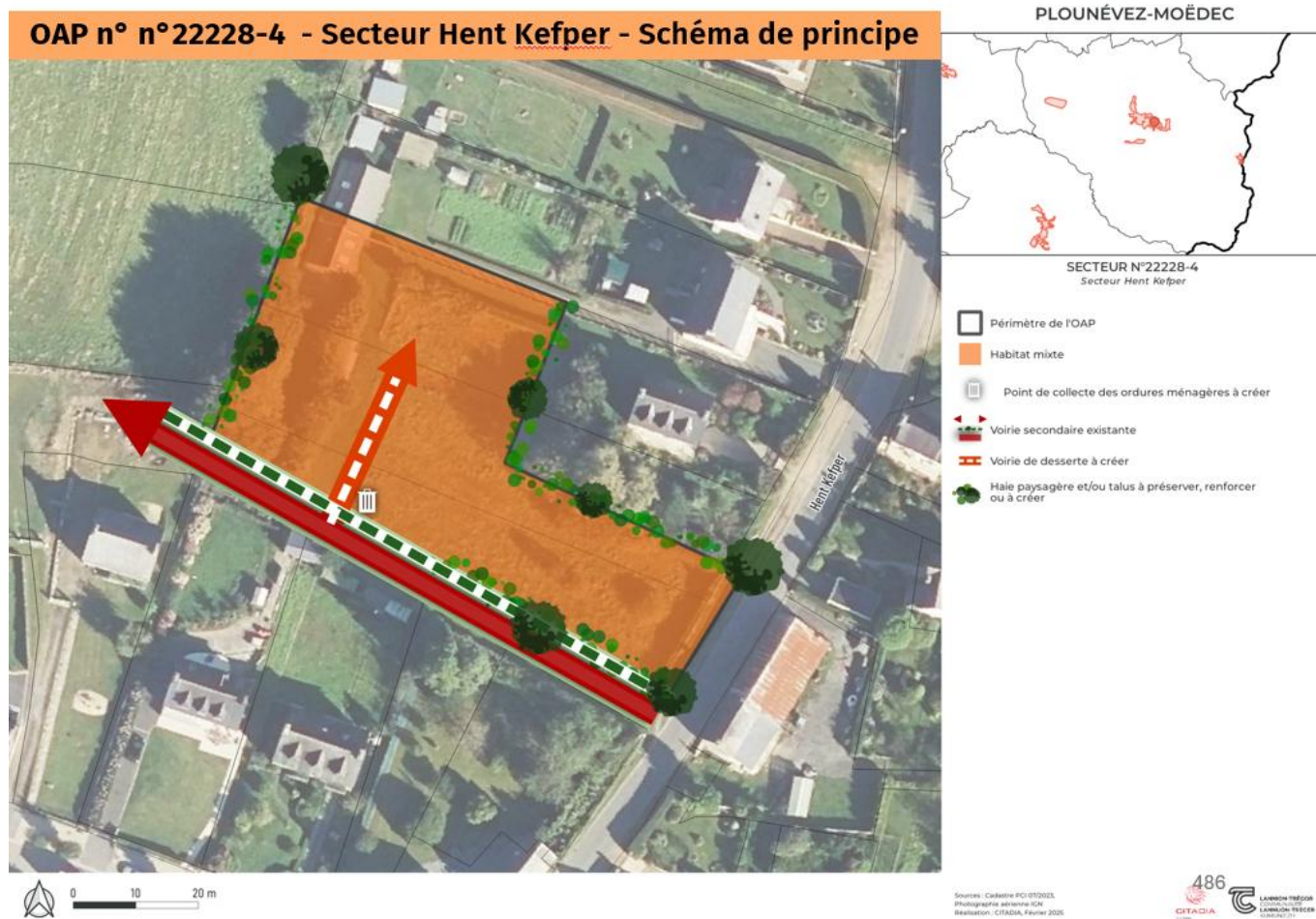
○ **2. Inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant sur l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle**

- Favoriser l'accessibilité du territoire
- Soutenir le développement des énergies renouvelables
 - Permettre et favoriser les dispositifs de production d'énergie pour tout bâtiment, dans la limite de caractéristiques spécifiques et notamment patrimoniales
- Développer des solutions de mobilités durables à l'échelle intercommunale
 - Renforcer les infrastructures d'envergure que sont les lignes de transport urbaines et interurbaines
- Développer des solutions de mobilités durables
 - A l'échelle intercommunale
 - Renforcer les infrastructures d'envergure que sont les lignes de transport urbaines et interurbaines

➔ Exemple d'OAP et élément de légende

	Accès principal		Voirie structurante/primaire à créer
	Accès secondaire		Voirie secondaire existante
	Carrefour sécurisé à aménager		Voirie secondaire à créer
	Carrefour à créer		Voirie de desserte existante
	Place de retournement à aménager		Voirie de desserte à créer
	Aménagement à créer pour limiter la vitesse		Principe de desserte à prévoir
	Aire de stationnement paysagée à aménager		Voie à sens unique existante
	Aire de stationnement public existante		Voie à sens unique à terme
	Accès aux parkings		Voirie de desserte à créer
	Mutualisation du stationnement à organiser		Voirie de desserte existante
	Aire de stationnement poids-lourds existante		Voie à requalifier
			Futur bouclage à prévoir
			Liaison douce (piétons, vélos) existante
			Liaison douce (piétons, vélos) à créer

<p>TC</p> <p></p>	<p>Arrêt de transport en commun existant ou à créer</p> <p>Mutualisation des entrées</p>	<p> Itinéraire cyclable existant</p> <p> Accès piéton à sécuriser</p> <p> Itinéraire cyclable à créer</p> <p> Ligne de transport en commun existante</p>
---	--	--



➔ Exemple d'OAP et de principe écrit

Les orientations de la partie « principes d'accessibilité et de desserte » précisent les modalités en matière d'accès routier : configuration des voies, stationnement, accès.

PLOUNÉVEZ-MOËDEC

OAP n°22228-4 - Secteur Hent Kefper - Principes d'aménagement

Enjeux

- Désenclaver un foncier sous utilisé en organisant sa desserte.
- Permettre une densification douce du secteur en conservant son caractère paysager.

Programmation

Superficie	0,30 ha
Programme	Habitat
Densité brute	15 logts/ha
Forme urbaine envisagée	Habitat individuel, groupé
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 5 logements
Echéancier	Long terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	L'urbanisation pourra se faire de façon progressive sans compromettre le principe de desserte commune.

Principes d'accessibilité et de desserte

- Aménager une desserte commune au sud depuis la voie menant au lotissement.
- Permettre un accès direct depuis la rue Hent Kefper au lot situé à l'est du site.
- Eviter l'aménagement d'une aire de retournement consommatrice d'espaces en aménageant un espace commun pour la collecte des ordures ménagères au début de la voie de desserte.

Principes environnementaux et paysagers

- Préserver et valoriser le caractère champêtre du site en conservant le maillage bocager existant (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » volet bocage) afin de ne pas compromettre son fonctionnement.
- Planter une haie bocagère d'essence locale en lisière nord est et sud du site pour gérer le vis-à-vis avec les habitations existantes.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).

Principes urbanistiques et architecturaux

- Optimiser le foncier en variant la taille des lots en fonction des besoins.
- Implanter les constructions au nord des parcelles afin de favoriser l'orientation des façades et le dégagement d'espaces jardinés vers le sud.

Modes doux

Chaque OAP précise les principes relatifs au maillage des liaisons douces pour favoriser les mobilités actives (marche, cyclisme).






Les espaces exclusivement réservés aux modes doux seront clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.

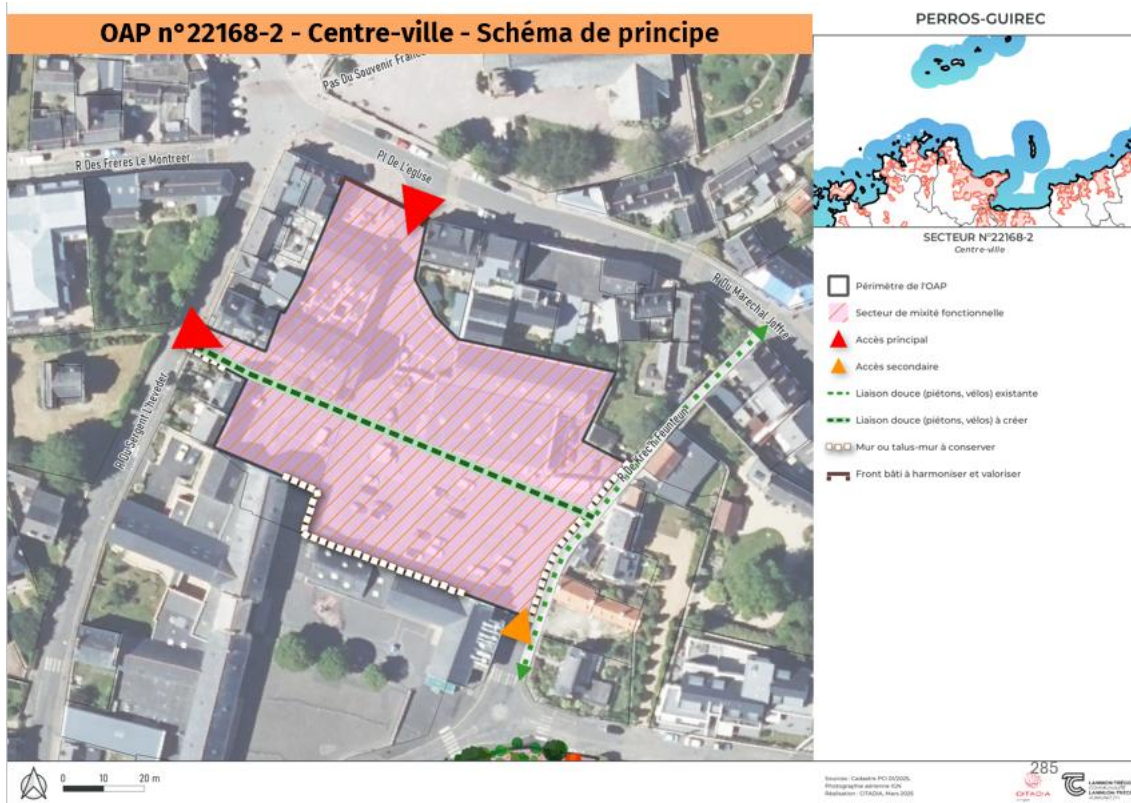
Les OAP concernées plus précisément par la mise en œuvre d'une piste cyclable illustrent sa connexion aux réseaux doux existants sur le schéma.

→ Axe du PADD traduit : **Axe – 2 L'armature urbaine : orienter l'organisation spatiale des activités humaines pour structurer un territoire facile et agréable à vivre**

- **2. Inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant sur l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle**
 - Développer des solutions de mobilités durables
 - *A l'échelle intercommunale*
 - *Au sein des centralités*
 - Accompagner l'évolution des usages
 - *Développer des aires multimodales (places de covoiturage, desserte transports en commun, stationnement vélo et services de mobilités...) adaptées au sein des pôles et des communes en lien avec les besoins en déplacements*
 - *Encadrer et organiser le développement de bornes de recharge sur le territoire.*
 - Sécuriser et améliorer les possibilités d'accès
 - *Favoriser la création des cheminements piétons et cycle pour se rendre sur ces espaces multimodaux via des aménagements sécurisés*

→ Exemple d'OAP et élément de légende

-  Liaison douce (piétons, vélos) existante |
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Accès piéton à sécuriser
-  Itinéraire cyclable existant
-  Itinéraire cyclable à créer



➔ Exemple d'OAP et de principe écrit

Les orientations de la partie « principes d'accessibilité et de desserte » précisent les modalités en matière de maillage pour les modes doux (piétons, cycles).

TRÉGASTEL

OAP n°22353-7 - Kervoennes - Principes d'aménagement

Enjeux

- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité intégrée entre quartiers pavillonnaires et espace naturel.
- Limiter les incidences environnementales de l'aménagement via la maîtrise des rejets, la préservation des éléments naturels existants à enjeux écologiques et la bonne intégration paysagère du futur projet en lisière de zone humide.
- Permettre la traversée de l'opération par un cheminement doux.

Programmation

Superficie	0,33 ha
Programme	Habitat
Densité brute	22 logts/ha
Forme urbaine envisagée	Individuel, groupé, intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au min 7 logements dont au moins 20% de logements sociaux
Echéancier	long terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée

Principes d'accessibilité et de desserte

- Desservir l'opération par l'ouest, depuis la route de Kervoennes
- Compléter le maillage existant de cheminements piétons et cycles en créant une traversante sud-est.

Principes environnementaux et paysagers

- Concevoir l'aménagement de l'opération en intégrant le fonctionnement de la zone humides voisine et le caractère naturel du site en gardant notamment une frange inconstructible au nord du site.
- Intégrer les nouvelles constructions dans un cadre végétal afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations existantes et marquer une transition avec l'espace naturel.
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

Principes urbanistiques et architecturaux

- Favoriser une diversification des formes d'habitat (maison individuelle groupée, habitat intermédiaire, collectif) et des tailles de lot.
- Planter de préférence les constructions au nord des parcelles, parallèles à la voie, afin de favoriser l'orientation des façades et le dégagement d'espaces jardinés vers le sud.

Desserte par les transports en commun


Les OAP s'attachent à situer le site par rapport aux réseaux de transport en commun.

Dans ce cadre, elles proposent des aménagements futurs prévus ou pertinents pour l'accueil des transports en commun.

→ Axe du PADD traduit : **Axe – 2 L'armature urbaine : orienter l'organisation spatiale des activités humaines pour structurer un territoire facile et agréable à vivre**

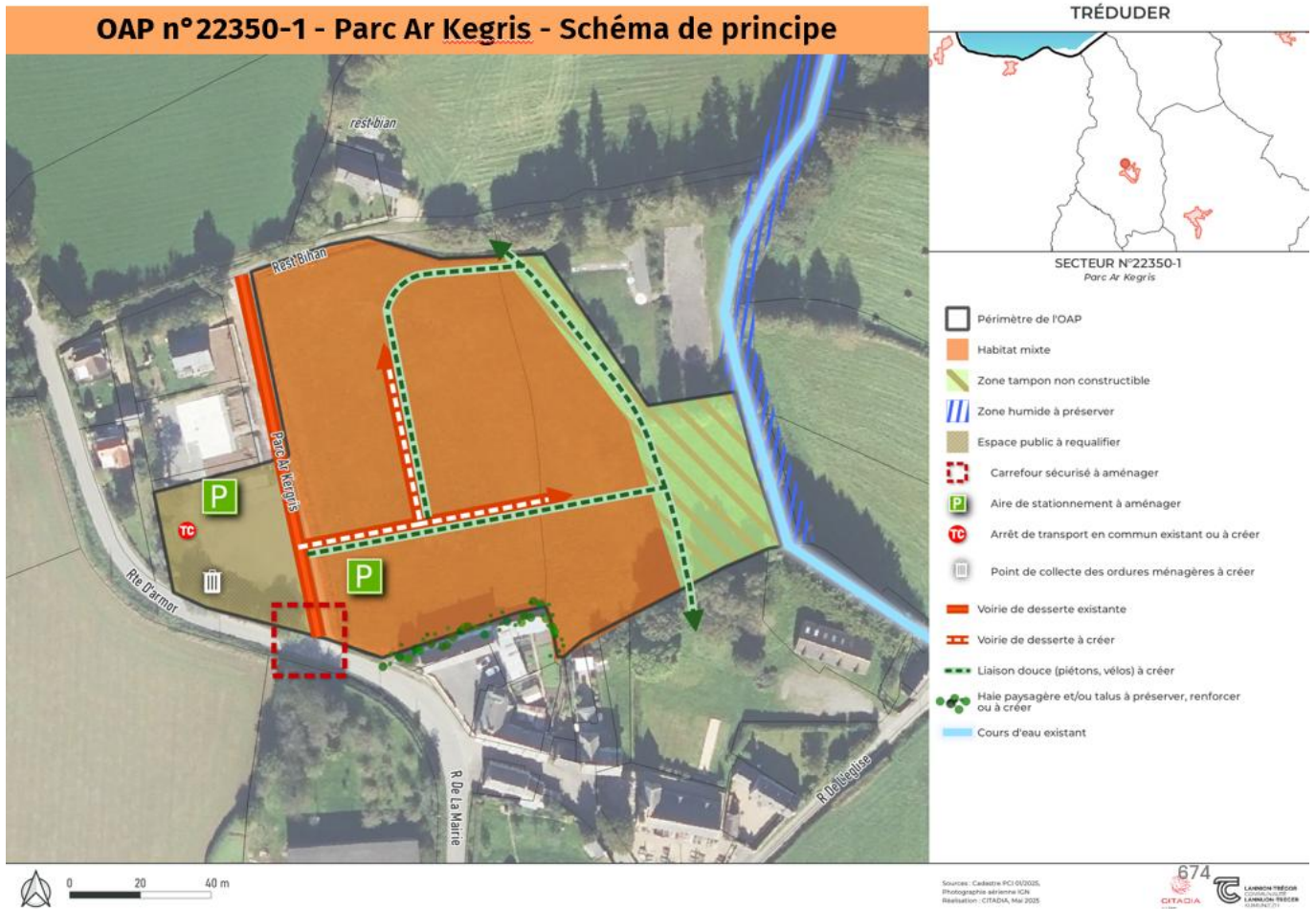
- **2. Inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant sur l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle**
 - Favoriser l'accessibilité durable du territoire
 - *Conforter les gares (Lannion, Plouaret-Trégor et Plounérin-Plufur) ainsi que les liaisons ferroviaires du territoire*
 - Développer des solutions de mobilités durables
 - *Renforcer les infrastructures d'envergure que sont les lignes de transport urbaines et interurbaines*
 - *Valoriser l'armature du transport scolaire :*
 - *Renforcer la sécurisation des cheminements piétons et cycles vers les points d'arrêts existants (transport scolaire, transport urbain et interurbain)*
 - *Favoriser le développement d'une offre de transport souple (Transport à la demande, point de covoiturage, autostop organisé...) autour de ce réseau de points d'arrêts*
 - Sécuriser et améliorer les possibilités d'accès
 - *Favoriser la création des cheminements piétons et cycle pour se rendre sur ces espaces multimodaux via des aménagements sécurisés*

→ Exemple d'OAP et élément de légende

 Ligne de transport en commun existante |



Arrêt de transport en commun existant ou à créer



➔ Exemple d'OAP et de principe écrit

Les orientations de la partie « principes d'accessibilité et de desserte » précisent les modalités en matière de renforcement de la desserte en transport en commun.

MINIHY-TREGUIER

OAP n° 22152-ZAE1 - Convenant-Vraz 1 - Principes d'aménagement

Enjeu

- Permettre l'implantation et le développement d'activités artisanales et industrielles sur un site structurant;
- Assurer l'insertion paysagère de ce site dans le paysage rural semi-ouvert par la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment de la trame bocagère;
- Renforcer la porosité des modes actifs avec la zone d'activités et la RD n°8.

Programmation

Superficie	3,9 ha
Vocation future	Activités économiques
Spécialisation	Artisanales - Industrielle
Propriété	Lannion-Trégor Communauté
Zonage PLUI-H	Uy et 1AUy
Echéancier	Court terme
Présence de réseaux (EU, AEP)	Oui
Capacité des réseaux	Oui

Principes d'accessibilité et de desserte

- Garantir un accès principal mixte à double sens, pour les modes actifs, les véhicules légers et les poids lourds, desservant le site de nord en est : de la rue Gustave Eiffel à la rue Benjamin Franklin;
- Mettre la rue Gustave Eiffel en sens unique depuis le rond-point en direction de la rue Marie Curie afin d'apaiser cet axe et garantir le confort de tous les usagers;
- Sécuriser les carrefours et veiller à la bonne articulation des nouvelles voies avec le maillage viaire existant;
- Permettre la création d'un arrêt de transport en commun de la ligne de bus n°27 (Lannion - Paimpol) à proximité immédiate de la zone d'activités et dont l'accessibilité est à sécuriser;
- Créer une voie technique permettant l'accès au bassin de rétention;
- Concevoir l'aire de retournement de façon à minimiser sa consommation foncière.















Principes environnementaux et paysagers





- Préserver et poursuivre le maillage des talus-murs ainsi que du linéaire bocager central et en limite de site. En cas de suppression partielle des talus ou haies bocagères pour des raisons techniques ou de sécurité, des linéaires seront à compenser dans le site ou à ses abords de manière à conserver un maillage bocager fonctionnel ;
- Regarnir de nouvelles plantations d'essences bocagères le talus central;
- Conserver une bande paysagée de style bocager au sud-ouest afin de faire tampon entre l'espace d'activités et les habitations ;
- Prévoir un aménagement paysager planté d'essences bocagères dans la marge de recul vis-à-vis de la RD n°8;
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).







Principes urbanistiques et architecturaux








- Privilégier une implantation des bâtiments tenant compte du relief naturel en pente douce vers le sud et des vues en favorisant leur orientation vers le sud;
- Prendre en compte la présence de la ligne électrique aérienne au nord du site;
- Intégrer le recul des constructions de 35 mètres vis-à-vis de la RD n°8.














3. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION













Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Article 1 - Destinations et sous-destinations	<p>Au-delà des destinations et sous-destinations mentionnées dans le règlement, les OAP sectorielles localisent les fonctions envisagées sur chaque site de projet (habitat, activités, espaces verts, équipements, etc.). Elles précisent également la programmation de logements (habitat collectif, individuel, densité ou nombre de logements à réaliser, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none">  Habitat mixte  Habitat intermédiaire et/ou petit collectif  Habitat individuel groupé *(maisons en bande, intermédiaire)  Habitat individuel pur et/ou groupé  Secteur de mixité fonctionnelle  Commerce et activité de service  Activités économiques  Espace de loisirs  Equipement  Equipement d'intérêt collectif et services publics *(Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale)  Espace de loisirs  Phase 1  Phase 2  Phase 3
Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols	
Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle	Mixité sociale : les mêmes règles sont reprises dans les OAP sectorielles et dans le règlement afin d'établir un rapport de conformité des autorisations d'urbanisme vis-à-vis de la production de logements sociaux.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions	

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
4.1 - Emprise au sol	Les OAP sectorielles ne comportent aucune disposition en matière d'emprise au sol. Seules sont définies les différentes affectations d'espaces et les densités de logements à réaliser.
4.2 – Hauteur	<p>Certains sites de projet comportent des orientations en matière de hauteurs. Le règlement fixe la hauteur maximale totale autorisée sur l'ensemble de la zone (rapport de conformité des autorisations d'urbanisme), tandis que l'OAP précise les différents gradients de hauteur préconisés à l'intérieur de la zone, pour une meilleure insertion du projet dans le site (par exemple), et ce dans un rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme.</p> <p> Hauteur de construction à respecter</p>
4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Certaines OAP sectorielles viennent compléter localement les dispositions du règlement en émettant des principes de positionnement des fronts bâtis ou l'orientation des faitages sur les sites de projet.</p> <p> Axe de faitage</p> <p> Front bâti à harmoniser et valoriser</p>
4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	La plupart des OAP sectorielles n'est pas concernée par ce type de disposition relative à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ou les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière	<p>Seule l'indication de programmation de l'OAP va guider les typologies d'habitat envisagées et positionner sur le schéma la localisation des secteurs d'habitat collectif, de logement groupé ou de pavillonnaire, ce qui viendra orienter la forme urbaine et les implantations du bâti.</p> <p>Quelques OAP sectorielles identifient toutefois, sur leur schéma de principe, la localisation préférentielle du bâti le plus dense.</p> <p> Localisation préférentielle du bâti le plus dense</p>
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
5.1 - Principe général	Les dispositions de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » viennent compléter de manière pédagogique les principes généraux du règlement en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par des préconisations en termes d'insertion des futurs projets dans les paysages du territoire et en particulier de qualité des franges urbaines et des entrées de ville.
5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures	<p>Certaines OAP sectorielles viennent compléter les dispositions du règlement en insistant sur la nécessité de porter une attention particulière localement à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère du projet.</p> <p>Certains éléments de patrimoine sont identifiés par les OAP sectorielles (bâti, murs en pierre, etc.).</p>

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p> Mur ou talus-mur à conserver </p> <p> Elément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser</p> <p>Cette identification est complémentaire au regard des éléments de patrimoine identifiés dans le règlement graphique. Ainsi, certains éléments du règlement graphique figurent également dans l'OAP, soit l'OAP vient repérer des éléments supplémentaires.</p> <p>L'OAP thématique « Patrimoine bâti » émet également d'autres principes relatifs à la préservation des façades et des toitures des bâtiments d'intérêt architectural, et plus globalement tout autre élément participant à l'intérêt architectural d'un bâtiment.</p>
5.3 – Caractéristiques des clôtures	<p>L'OAP thématique « Trame verte et bleue » émet des recommandations en faveur de la perméabilité des clôtures et du passage de la petite faune, tandis que le règlement émet des règles précises en termes de hauteur maximale des clôtures et de dispositifs autorisés.</p> <p>L'OAP thématique « Patrimoine bâti » émet également d'autres principes relatifs à la préservation des clôtures des bâtiments d'intérêt patrimonial.</p>
5.4 – Performances énergétiques et environnementales	<p>Le règlement émet des préconisations en termes d'insertion paysagère et architecturale des dispositifs relevant de la qualité environnementale des constructions, et encourage à la récupération des eaux de pluie. Les préconisations des OAP sectorielles (cf. Principes généraux) incitent les pétitionnaires à introduire les principes de bioclimatisme et de performance énergétique dans la conception de leur projet.</p>
Article 6 – Traitement environnemental et paysager	<p>Les OAP sectorielles réalisées sur les sites de projet sont complémentaires des dispositions graphiques et écrites du règlement en matière de protection du patrimoine naturel et de renforcement de la trame paysagère. Elles localisent les différents éléments paysagers à protéger ou à créer sur les sites de projet et définissent leur nature.</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace vert existant  Espace vert à créer  Espace à végétaliser  Jardins à aménager / conserver  Espace naturel à préserver  Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer  Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer  Coulée verte à préserver, renforcer ou à créer

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Arbre remarquable à conserver</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Perspective paysagère à préserver et valoriser</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Risque inondations à prendre en compte</div> </div> </div> <p>L'OAP thématique « Trame verte et bleue » est destinée à fournir une vision intercommunale de la trame verte et bleue et à détailler les orientations envisagées pour chaque sous-trame. Elle comporte en outre une dimension largement pédagogique via des exemples et contre-exemples de réalisations, et des recommandations sur les bonnes pratiques. Elle vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique.</p>
<p>6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Les OAP sectorielles localisent les espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs qui devront a minima être créés, tandis que le règlement quantifie la surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable à réaliser ainsi que le nombre d'arbres exigé.</p>
<p>6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</p>	<p>A visée largement pédagogique, l'OAP thématique « Trame verte et bleue » émet des orientations liées à la protection et à la gestion des différentes sous-trames.</p>
<p>Article 7 – Obligations en matière de stationnement</p>	<p>En termes de stationnement, le règlement vient imposer les normes minimales à respecter sur le terrain d'assiette de chaque projet de construction. A l'exception des OAP de la commune de Ploulec'h, les OAP sectorielles ne portent pas sur la quantification des places à réaliser mais concernent davantage la localisation des parcs et poches de stationnement collectif envisagés dans les opérations.</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Accès principal</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Accès secondaire</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Carrefour sécurisé à aménager</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Carrefour à créer</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Place de retournement à aménager</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Aménagement à créer pour limiter la vitesse</div> </div> </div>

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<ul style="list-style-type: none">  Aire de stationnement paysagée à aménager  Aire de stationnement public existante  Accès aux parkings  Mutualisation du stationnement à organiser  Aire de stationnement poids-lourds existante  Arrêt de transport en commun existant ou à créer  Mutualisation des entrées <p>Elles indiquent également la localisation de la desserte en transports en commun afin de privilégier un aménagement des futurs quartiers, facilitant les liens avec cette desserte, mais sont sans relation réglementaire avec les périmètres aux abords des lignes de transport définies dans le cadre du règlement pour la définition des normes de stationnement.</p>
Section 3 : Équipements et réseaux	
<p>Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>L'OAP thématique « Mobilités » fixe des principes de paramètres à prendre en compte pour adapter les besoins d'aménagement en termes de mobilités en fonction de la programmation envisagée dans les projets et le contexte géographique local.</p> <p>Les OAP sectorielles localisent les voies à créer, les axes existants, les voies à requalifier, les principaux accès aux sites de projet, et détaillent la hiérarchisation du réseau viaire projeté.</p> <ul style="list-style-type: none">  Voirie structurante/primaire à créer  Voirie secondaire existante  Voirie secondaire à créer  Voirie de desserte existante  Voirie de desserte à créer  Principe de desserte à prévoir  Voie à sens unique existante

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	 Voie à sens unique à terme  Voirie de desserte à créer  Voirie de desserte existante  Voie à requalifier  Futur bouclage à prévoir  Liaison douce (piétons, vélos) existante  Liaison douce (piétons, vélos) à créer  Itinéraire cyclable existant  Accès piéton à sécuriser  Itinéraire cyclable à créer  Ligne de transport en commun existante <p>Le règlement, quant à lui, met l'accent sur la sécurisation des accès et sur le juste calibrage des futures voiries au regard des fonctions desservies et des nécessités de ramassage des déchets.</p>
<p>Article 9 - Desserte par les réseaux</p>	<p>Les OAP comme le règlement préconisent l'infiltration des eaux pluviales sur les sites d'opération. Nombre d'OAP sectorielles précisent la localisation des ouvrages à réaliser (bassins de rétention) ou les espaces verts à conserver permettant l'infiltration.</p>  Gestion des eaux pluviales : noue/fossé

D'autres précisions relevant de la complémentarité entre les règles ayant trait aux protections environnementales et les orientations d'aménagement et de programmation sont apportées dans **l'évaluation environnementale du PLUi-H (TOME n°2.3)**.

6/

Articulation du PLUi-H avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs

Au titre de l'évaluation environnementale, le PLUi doit décrire « *l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* ». La notion de compatibilité implique une non contrariété avec les normes supérieures alors que la notion de prise en compte signifie « ne pas ignorer ni s'éloigner des objectifs des normes supérieures ».

Cette analyse est donc réalisée dans la **partie III de l'évaluation environnementale (TOME n°2.3)**.