

LEFF ARMOR COMMUNAUTE

Moulin de Blanchardeau - route de Blanchardeau
22290 LANVOLLON

DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 MARS 2026

Séance du 3 mars de l'an 2026, les membres du Conseil communautaire légalement convoqués le 25 février 2026, se sont réunis sous la présidence de Jean-Michel Geffroy, Président. La séance est ouverte à 18h40.

Etaient présents :

Conseiller communautaire	présent	Abs. excusé	Abs	Représenté par	Pouvoir à
BOISSIÈRE Olivier	X				
BRIGANT Patrick	X				
CABIOCH-QUEMENER Daniel	X				
CIRICHELLI Vanessa			X		
COMPAIN Xavier	X				
CORSON Laurence	X				
COSSE Nathalie	X				
DORNEMIN Jean-Luc			X		
FOLLET Denis	X				
GARNIER Sébastien		X			Nadia LE HEGARAT
GEFFROY Jean-Michel	X				
GEFFROY Sandrine	X				
GOAZIOU Fabienne	X				
GUÉGAN Jean-Luc	X				
GUILLAUME André	X				
GUILLAUME Sandrine	X				
HEDER Jean-Paul	X				
HERVÉ Frédéric	X				
HERVIOU Alain		X		Erwan LANCIEN	
HEUZÉ Joël	X				
JOURDEN Jean	X				
JOUSSE Fabien	X				
LAMOUR Jeanne-Noëlle	X				
LANCASTER Christine		X			Xavier COMPAIN
LE BIHAN Gilbert	X				
LE BONHOMME Sophie	X				
LE CREURER Ginette	X				
LE FAUCHEUR Laurent	X				
LE GONIDEC Thierry	X				
LE GOUX Jean-Pierre	X				
LE GOUX Philippe	X				
LE HEGARAT Nadia	X				
LE MÉHAUTÉ Philippe	X				
LE MOAL Brigitte	X				

LE SAINT Florence	X				
LE TURLUER Frédéric	X				
LE VAILLANT Jean-Paul	X				
LE VERRE Jean-Baptiste	X				
L'HOSTELLIER Stéphanie	X				
LIENNEL Yves	X				
LORANT Monique	X				
MANAC'H Denis	X				
MARTIN Patricia	X				
MEURO Jérémy	X				
NICOLAS Cyril	X				
PRIGENT Dominique	X				
RAMONÉ Valérie		X			Nathalie COSSE
ROPERS Valérie	X				
RUELLAN Véronique	X				
RUMIANO Valérie	X				
SAPIN Alain	X				
SALAÛN Sandrine		X			Frédéric LE TURLUER
SEHAN Alain	X				
SOLO Patrick	X				
STEUNOU-ROQUINARC'H Solène		X			
THOMAS Philippe	X				
TROEGER Eva		X			

En exercice : 57 présents : 49 dont suppléants : 1 Votants : 53 dont pouvoirs : 4

Le quorum étant atteint, le Conseil communautaire peut délibérer.

Etaient également présents sans voix délibérative les suppléants suivants :

SUPPLÉANT	présence
ANTOINE Vincent	
BARBIER Stéphane	X
CAULET Brigitte	
DERIAT Aline	
HELARY Richard	X
HELARY Valérie	

SUPPLÉANT	présence
HELLO Marie-Christine	X
LANCIEN Erwan	X
LE YAN Pascale	
MAHÉ Michel	X
MAHÉ Valérie	
TALLEC Jeanne	X

CC_2026_60 : Aménagement : Urbanisme : approbation de la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat

Monsieur le vice-président rappelle que le projet de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH), prescrite par délibération du 26 octobre 2021, doit maintenant être approuvé par le conseil communautaire.

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,

Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-14, L153-16 et L153-21,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu le code de l'environnement,

Vu la délibération n°2021-229 du 26 octobre 2021 prescrivant la révision générale n°1 et définissant les modalités et objectifs de la concertation,

Vu le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables lors du conseil communautaire du 19 décembre 2023,

Vu les débats intervenus dans les conseils municipaux des communes membres,

Vu la délibération n°2025-105 du 8 juillet 2025 arrêtant le projet de PLUiH et tirant le bilan de la concertation,

Vu les délibérations des communes membres donnant un avis sur le projet de PLUiH arrêté,

Vu l'avis n°2025-012514 de l'autorité environnementale en date du 9 octobre 2025,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et organismes concertés sur le projet de PLUiH arrêté,

Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 26 septembre 2025 désignant les membres de la commission d'enquête,

Vu l'arrêté n°AC_2025_10_26 du Président de Leff Armor communauté en date du 6 octobre 2025 portant organisation de l'enquête publique,

Vu le déroulement de l'enquête publique du 5 novembre 2025 au 8 décembre 2025,

Vu le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête remis le 29 janvier 2026,

Vu la conférence intercommunale des Maires du 10 février 2026,

Vu le dossier de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat prêt à être approuvé,

Considérant que la prescription de la révision générale n°1 du PLUiH lors de la séance du conseil communautaire du 26 octobre 2021, indiquait les objectifs suivants :

- Assurer la compatibilité du PLUiH de Leff Armor communauté avec le SCOT du Pays de Guingamp en vigueur,

- Prendre en compte le projet de PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de Leff Armor communauté,
- Mettre en place une stratégie foncière qui favorise la vitalité des centre-bourgs : l'équilibre entre le renouvellement urbain et les extensions urbaines sera recherché,
- Soutenir l'activité agricole par une protection du foncier,
- Proposer un développement du territoire compatible avec ses futures capacités épuratoires,
- Définir un besoin et une offre en logement permettant le parcours résidentiel des habitants (location, logements sociaux, logements adaptés, ...),
- Faire de Leff Armor communauté un territoire attractif, aussi bien en termes d'accueil d'entreprises et d'emplois, qu'en matière touristique,
- Préserver et valoriser la richesse paysagère et environnementale du territoire,
- Soutenir le développement des énergies renouvelables et maîtriser les consommations d'énergie,
- Intégrer la problématique des déplacements à l'échelle des opérations d'aménagement.

Considérant que cette même délibération fixait les modalités de la concertation et d'information du public,

Considérant que le conseil communautaire a débattu des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) lors de sa séance du 19 décembre 2023, et qu'à cette occasion ont été évoquées les grandes orientations suivantes :

- Préserver et conforter l'identité rurale de notre territoire, vectrice de son attractivité,
- Penser le développement du territoire en adéquation avec les ressources disponibles,
- Adapter le modèle d'aménagement à l'évolution des modes de vie et au changement climatique,
- Promouvoir un modèle économique de proximité.

Considérant que les débats sont également intervenus dans les conseils municipaux sur cette base,

Considérant que le projet de PLUiH révisé a été arrêté en conseil communautaire le 8 juillet 2025, et que le bilan de la concertation a été tiré,

Considérant que les communes membres de l'EPCI ont disposé d'un délai de 3 mois pour donner un avis sur le projet de PLUiH arrêté,

Considérant qu'après l'arrêt, le projet de PLUiH révisé a été :

- Soumis pour avis aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme) pendant 3 mois,
- Soumis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme,
- Soumis à l'avis de l'autorité environnementale (Article L104-6 du code de l'urbanisme),
- Soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme,
- Soumis pour avis au Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH) au titre de l'article L153-16,

Considérant que le projet de la révision générale n°1 du PLUiH de Leff Armor communauté a été soumis à enquête publique du 5 novembre au 8 décembre 2025,

Considérant que la commission d'enquête a émis un avis favorable avec réserves au projet le 29 janvier 2026,

Considérant que le 10 février 2026, les maires se sont réunis en conférence intercommunale des maires et ont été informés des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public ainsi que du contenu du rapport et de l'avis de la commission d'enquête publique,

Considérant que pour tenir compte des avis et observations, le projet de PLUiH arrêté a fait l'objet d'adaptations en vue de son approbation et que ces adaptations sont présentées dans l'annexe à la présente délibération,

Considérant que le projet de PLUiH révisé ainsi modifié est prêt à être approuvé,

Entendu l'exposé de monsieur le vice-président,

Le conseil communautaire après en avoir délibéré et à l'unanimité,

APPROUVE l'ensemble des modifications apportées au projet de PLUiH pour tenir compte des avis et observations des personnes publiques associées, du public et de la commission d'enquête publique, telles que jointes en annexe,

APPROUVE la révision n°1 du PLUiH, telle qu'annexée à la présente délibération,

AUTORISE le Président, ou son représentant, à signer les actes subséquents.

Conformément aux articles R,153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Leff Armor Communauté durant un délai d'un mois, d'une information dans la presse locale ainsi que d'une publication sur le site internet de Leff Armor communauté. Elle sera également affichée dans chacune des communes membres,

Il est rappelé que, dans un délai de deux mois courant à compter soit de sa transmission en Préfecture, soit de la réalisation de la dernière des modalités de publicité susvisées, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Leff Armor communauté ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Rennes (Hôtel de Bizien - 3/ Contour de la Motte - CS44416 - 35044 Rennes Cedex ou de manière dématérialisée : <https://citoyens.telerecours.fr>).

Le Président,
Jean-Michel Geffroy

Le secrétaire de séance
Fabien Jousse



Révision générale n°1 du PLUiH de Leff Armor communauté

Annexe à la délibération d'approbation de la révision générale n°1 du PLUiH

Cette note vise à présenter les évolutions apportées au dossier du PLUi-H arrêté par délibération du conseil communautaire le 8 juillet 2026 suite à la consultation des personnes publiques associées, à l'enquête publique et au rapport de la commission d'enquête publique.

- 1. Concernant la lisibilité du dossier**
- 2. Concernant la prise en compte de l'environnement**
- 3. Concernant le règlement graphique**
- 4. Concernant les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**
- 5. Concernant le règlement écrit**
- 6. Concernant les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)**
- 7. Concernant le POA (Programme d'Orientations et d'Actions)**
- 8. Concernant le rapport de présentation et la justification des choix**
- 9. Concernant les annexes**

1. Concernant la lisibilité du dossier

L'enquête publique a permis de soulever des difficultés de compréhension à la lecture du règlement graphique. L'amélioration de la lisibilité des plans a fait l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête. Leff Armor communauté a décidé de travailler à nouveau à la clarté des plans, le nom des lieux-dits a été ajouté, ainsi que les numéros de parcelles lorsque que cela s'avérait possible, les étiquettes des zonages ont été recentrées sur les bons zonages, les changements de destination ainsi que le patrimoine à protéger et les emplacements réservés ont été numérotés, etc.

L'objectif est de faciliter la compréhension des plans de zonage par le grand public.

2. Concernant la prise en compte de l'environnement

Zones humides :

Comme demandé par le SAGE ATG, les zones humides ont été mises à jour sur le règlement graphique approuvé en prenant en compte les dernières données du SAGE validées par la CLE (Commission Locale de l'Eau). La marge de recul inconstructible de 10 mètres de chaque zone humide inventoriée, en zone A et N, a été précisée dans le règlement écrit, sans dérogation pour les agriculteurs.

Les zones humides à proximité des OAP ont été précisées pour chacune d'entre elles dans les éléments de contexte.

Espaces Boisés Classés :

Les Espaces Boisés Classés ont été revus afin de répondre à la demande des gestionnaires de réseaux (SNCF, NaTran et RTE) et du Conseil départemental.

Haies et talus protégés :

L'inventaire des haies et talus protégés a été mis à jour après vérification suite aux différentes remarques formulées à l'enquête publique.

Evaluation environnementale :

L'évaluation environnementale a été complétée sur différents points :

- L'impact environnemental des STECAL Ay (demandé par la commission d'enquête publique).
- Mise à jour de l'évaluation environnementale en correspondance avec l'atlas des STECAL
- Mise à jour de l'évaluation environnementale concernant les évolutions apportées aux OAP

Suite à une demande de la commission d'enquête, le tableau de la page 147 de l'évaluation environnementale a été complété par une colonne actions et mesures envisagées. Il s'agit d'avoir une visibilité à court ou moyen terme sur les études et travaux prévus pour chaque station d'épuration.

3. Concernant le règlement graphique

Marge de recul RN12 :

Comme demandé par la DDTM, les marges de recul de 100 mètres le long de la RN12 ont été ajoutées dans les zones non urbanisées (Agricole, Naturelle et à urbaniser) sur le règlement graphique. Pour le site de Coat An Doc'h à Lanrodec, la marge de recul à 50 mètres apparaît sur l'OAP et le règlement graphique. Le dossier de projet urbain- dérogation loi Barnier a été annexé au PLUiH.

Constructibilité des hameaux :

- Le hameau du Quinquis à Châtelaudren-Plouagat proposé en zone UC au projet de PLUiH arrêté bascule en zone A (agricole) dans la version approuvée.

Enveloppe urbaine :

- Certaines parcelles, répondant aux critères et sans consommation ENAF supplémentaires, ont pu être ajoutées ponctuellement aux enveloppes urbaines constructibles pour faire l'objet d'un zonage UC dans les communes de Châtelaudren-Plouagat, Plélo, Pommerit Le Vicomte, Lannebert, Plouha et saint Gilles Les Bois.

Zonage Ap :

- Le zonage Ap a été ajusté : les bâtiments agricoles situés en Ap ont basculé en zone A afin de ne pas limiter leur développement.

Carrière de Tréméven :

L'emprise de la carrière de Tréméven a été mise à jour afin de correspondre au périmètre arrêté. Un sur-zonage est proposé sur l'ensemble du périmètre : « Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, article R151-34 ».

Zone UL :

La parcelle ZC265 a été retirée de l'emprise de la zone UL.

Haies et talus protégés/Espace Boisés Classés :

Les différentes remarques à ce sujet au cours de l'enquête publique ont été étudiées. L'inventaire des haies et talus protégés présents sur le plan graphique ont pu être mis à jour lorsque les observations étaient justifiées.

Les EBC présents sur la voie ferrée et sur l'emprise des servitudes de transport de gaz et d'électricité ont été supprimés. A la demande du Conseil départemental, la liste des parcelles mentionnée dans l'avis a fait l'objet d'une suppression d'EBC.

Changement de destination :

Plusieurs demandes de repérage de bâtiments qui feront potentiellement l'objet de demandes de changement de destination ont été formulées au cours de l'enquête publique. Pour chaque bâtiment, le caractère patrimonial, ainsi que la distance de 200 mètres minimum d'un bâtiment d'élevage et la proximité des réseaux a été vérifié. Lorsque l'ensemble de ces critères étaient réunis, les bâtiments ont été « étoilés » au règlement graphique.

Espaces remarquables à Plouha :

Dans le règlement graphique de la commune de Plouha arrêté, suite à une erreur, les espaces remarquables (zonage Nr) n'apparaissaient pas. Le règlement graphique approuvé a été corrigé pour les faire apparaître.

Parcelles A105/ A132/ A133/ A2169 / A1359 à Plouha :

Ces parcelles sont basculées de 2AU à UC.

Exploitations agricoles :

Sur la commune du Merzer, une exploitation agricole classée en N (zone naturelle) a basculé en A (Agricole) comme demandé par la Chambre d'Agriculture.

Station-service – Plerneuf :

La station-service de Plerneuf a été classée en zone UY (vocation économique) suite à la demande de la DDTM.

Zone Nc :

L'emprise du karting de Kerlabo à Cohiniac a été classée en Nc tout comme l'extension du camping le Varquez à Plouha.

Chemins à préserver :

Les chemins à préserver ont été ajoutés au règlement graphique suite à l'observation formulée par le Conseil départemental.

4. Concernant les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Plusieurs OAP ont été mises à jour :

- OAP Coat An Doc 'h – Lanrodec
- OAP Le Grand Courtil – Boqueho
- OAP Poul Ranet – Goudelin
- OAP Rue du Moulin – Lanvollon
- OAP Roz Porjou – Le Merzer
- OAP La Corderie – Plouha
- OAP Radenir – Kerabel – Fournello – Châtelaudren-Plouagat
- OAP Rue de l'Argoat – Trégomeur
- OAP Coat A Doc'h - Saint Jean Kerdaniel
- OAP La Braguette 1 – Plélo

L'OAP du Vieux Bréhec à Plouha a été supprimée.

5. Concernant le règlement écrit

Dispositions générales :

Les dispositions générales ont été complétées suite aux avis des personnes publiques associées.

- Lexique :
 - Les « abris pour animaux » ont été supprimés.
 - Le « groupe d'habitations » a été défini.

- Zones humides :

Une précision sur un recul imposé de 10 mètres pour les constructions par rapport aux zones humides en zone A (agricole) et N (naturelles) a été ajoutée.

- Cours d'eau :

La source « inventaire BCAE » a été ajoutée afin de préciser la donnée utilisée sur le règlement graphique.

- Patrimoine archéologique :

Un paragraphe a été ajouté afin de préciser les obligations liées à l'article R523-1 du code de patrimoine.

- Ouvrages du réseau public de transport d'électricité :

La référence aux articles R151-27 et R151-8 a été ajoutée.

- Loi littoral :

La référence aux articles L121-17 et L121-25 a été ajoutée.

- Zone d'expansion des crues :

Les communes de Saint-Fiacre et Saint-Pever ont été ajoutées.

- Le rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension :

Le paragraphe a été reformulé conformément à la demande des personnes publiques associées.

- La maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz :

Un paragraphe supplémentaire a été ajouté relatif aux servitudes I1 et I3.

Zone UB :

En introduction de la zone UB, il a été précisé que la zone UB correspond uniquement aux abords du centre de la commune de Châtaudren-Plouagat.

Zone UC :

Il est précisé que dans la zone UC sont interdits les nouvelles constructions principales destinées aux commerces et aux activités de service.

Il est également précisé dans le type d'activité, destinations et sous destinations autorisés sous conditions qu'« *au sein des espaces proches du rivage, toute extension de l'urbanisation devra présenter un caractère limité au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme* »

Zone UD :

Dans les types d'activités, destinations et sous destinations autorisées sous conditions, le terme « administrations publiques et assimilés » est remplacé par « services publics ».

Zone UL – dédiée au zoo de Trégomeur :

Il est précisé dans l'article 4 que les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits pour les constructions principales.

Zone Ugdv :

Il a été ajouté qu'« *en application des dispositions de la loi Littoral et notamment de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, aucune construction nouvelle n'est autorisée en commune littorale de Plouha* »

Zone A et N:

Certains éléments ont été ajoutés afin de préciser les règles dans la commune littoral de Plouha conformément aux demandes de la DDTM.

Les paragraphes autorisant les abris pour animaux ont été supprimés.

Les tableaux des bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changements de destination, des emplacements réservés et des patrimoine bâtis à protéger ont été mis à jour suite aux remarques formulées à l'enquête publique.

Les règlements de la zone A et de la zone N ont été complétés afin de préciser que les changements de destination doivent être réalisés dans le respect de l'article L111-3 du code rural suite aux remarques formulées par la chambre d'agriculture et la CDPENAF.

6. Concernant les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)

Les STECAL ont été mis à jour dans le règlement graphique ainsi que dans l'atlas des STECAL suite aux consultations CDPENAF.

5 STECAL supprimés :

- Ay - Le Faouët – boulangerie
- Ay - Pléguen – boulangerie
- Ay - Saint-Jean-Kerdaniel – boulangerie
- NL - Boqueho - aire de loisirs
- Np3 - Plouha - plage du Palus
-

2 STECAL ajoutés :

- Ay - Pommerit-le-Vicomte - atelier professionnel de charpente
- NL - Trégomeur - salle de réception

8 STECAL dont le périmètre a été modifié :

- Ay - Plélo - entreprise de charpente
- NL - Goudelin - circuit de motocross (l'un des deux STECAL a été supprimé)
- NL - Saint-Jean-Kerdaniel - parc de loisirs
- NL - Trégomeur - gîte sous serre (anciennement nommé "hébergements touristiques")
- Np1 - Plouha - camping Le Varquez
- Np1 - Plouha - camping Les Tamaris
- Np2 - Plouha - camping de Kerjean
- Np2 - Plouha - domaine de Keravel

7. Concernant le POA (Programme d'Orientations et d'Actions)

Le budget du Programme d'Orientations et d'Actions a été complété par l'adhésion annuelle de Leff Armor communauté à l'Adeupa (l'Agence d'Urbanisme de Brest) en cohérence avec l'avis du CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement).

8. Concernant le rapport de présentation et la justification des choix

La justification des besoins en foncier économique a été complétée afin d'apporter des précisions sur les choix d'extensions des zones d'activités situées en commune associée et bourgs de service.

La consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) a été mise à jour suite aux évolutions des OAP, des STECAL et de l'ajout de la consommation des emplacements réservés.

La liste des OAP sectorielles et leurs surfaces ont également été mises à jour.

Le tableau de la surface de chaque type de zone ainsi que sa part en % a été mis à jour suite à l'évolution du règlement graphique.

Les justifications de la prise en compte de la loi littoral ont été complétées, notamment pour les espaces proches du rivage, et un focus sur le site de l'ancienne colonie EAG au Vieux Bréhec.

Des justifications supplémentaires sur les modalités d'appréciation de la surface de 35 ha déjà consommée depuis 2021 ont été apportées au diagnostic « Les dynamiques urbaines », en page 48, suite à la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.

Des justifications supplémentaires sur le choix de l'intercommunalité de ne comptabiliser que 10% des fonds de jardins dans les capacités de densification ont été apportées au diagnostic « Les dynamiques urbaines », en page 72, ainsi qu'à la justification des choix, en page 57, suite à la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.

Les emplacements réservés consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été comptabilisés dans les comptes fonciers présentés dans la justification des choix, suite à la remarque formulée par la MRAe.

9. Concernant les annexes

Les annexes ont été complétées par :

- Une carte reprenant l'Atlas des Zones Inondables sur le territoire de Leff Armor communauté
- La notice explicative de la servitude T1
- Le dossier loi Barnier pour la zone de Coat An Doc 'h à Lanrodec permettant de réduire la marge de recul inconstructible à 50 mètres

La légende de la carte générale des servitudes a été précisée afin d'être rendue plus compréhensible.