



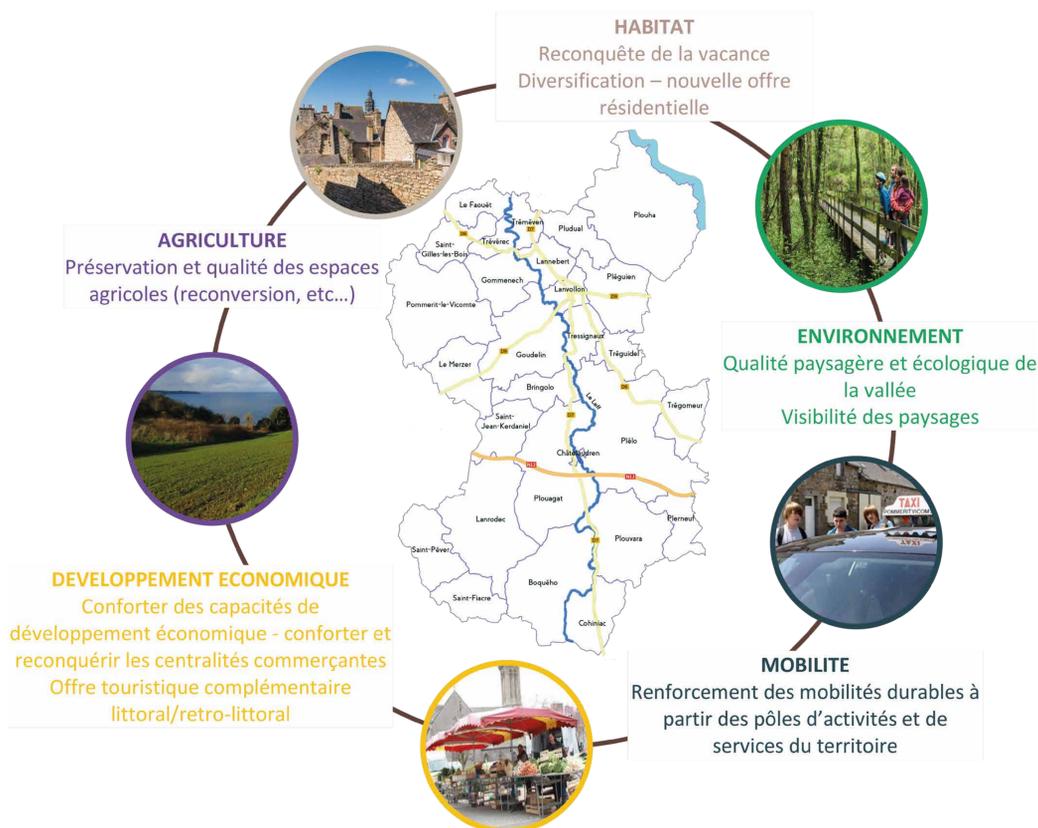
Un PLUiH pour Leff Armor communauté !

Leff Armor communauté exerce depuis avril 2017 la compétence relative à l'élaboration des documents d'urbanisme de ses 27 communes membres. Le transfert de cette compétence exprime la volonté des élus de travailler ensemble l'aménagement du territoire pour répondre du mieux possible aux besoins des habitants pour les 10 prochaines années.

PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme **intercommunal** est LE document de planification d'urbanisme pour l'ensemble du territoire. Il doit respecter les principes généraux énoncés dans le code de l'urbanisme. Il intègre ainsi les règles et les dispositions générales de l'Etat.

L'urbanisme sur le territoire aujourd'hui c'est : 19 PLU, 6 cartes communales et 2 communes en Règlement National d'Urbanisme. A terme, le PLUi va remplacer ces documents pour n'en créer qu'un seul.



Co-construit par les élus et de façon concertée avec l'ensemble de la population, il traduit un projet de territoire partagé à l'horizon 2030, fruit d'un travail collectif dont le socle est constitué par les communes de Leff Armor communauté.



H comme HABITAT

Pour répondre aux perspectives d'évolution économique et démographique du territoire, les élus de Leff Armor communauté ont souhaité placer la thématique du logement au cœur du projet. Cette volonté est affirmée à travers le volet Habitat du PLUiH. Elle vise à répondre aux besoins en logements et en hébergements de la population, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

PLUiH, quel contenu ?

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

RÈGLEMENT

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP* Sectorielles

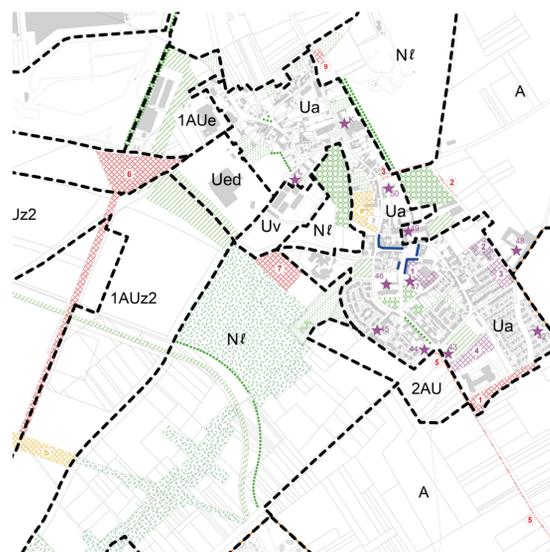
OAP* Habitat

POA

Programme d'Orientations et d'Actions volet HABITAT

ANNEXES

* Orientations d'Aménagement et de Programmation



2017



2018



2019



2020

Prise de compétence PLUiH par Leff Armor

Elaboration du PADD

Traduction réglementaire Arrêt

Enquête publique et approbation du PLUiH

Diagnostic du territoire

CONCERTATION

Dès l'approbation, ce sont les règles édictées dans le PLUiH qui s'appliqueront pour toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'urbanisme.

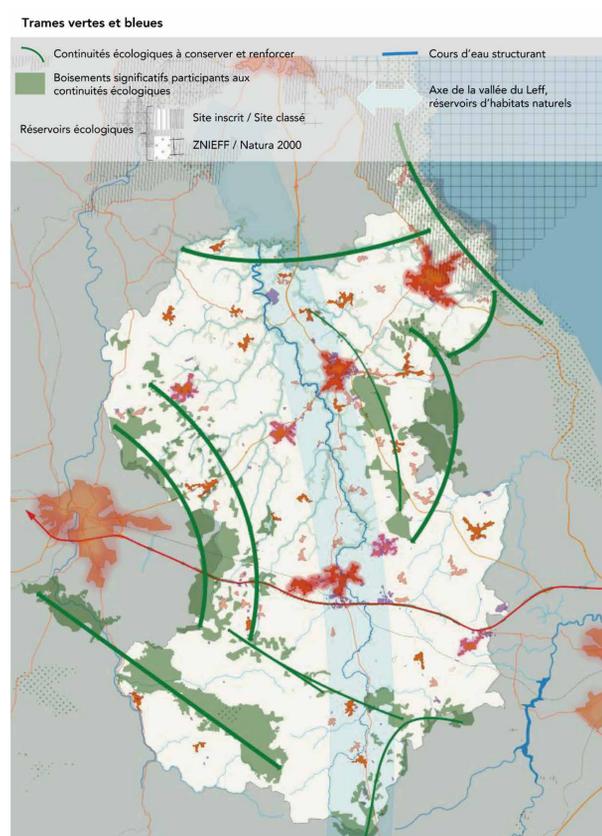




Quel territoire demain ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années. Il aborde des sujets majeurs tels que l'habitat, l'économie, l'environnement, la mobilité, ... Les élus souhaitent que le territoire de Leff Armor communauté soit un territoire attractif tant sur le plan résidentiel qu'en termes d'emploi. La priorité reste pour autant la préservation d'un cadre de vie de qualité, garant de notre identité.

Axe 1 - La vallée du Leff : l'identité du territoire



Valoriser la vallée du Leff qui affirme la cohérence du territoire

Renforcer l'interconnexion entre les sentiers de randonnées traversant la vallée

Préserver et restaurer les continuités écologiques qui permettent la circulation des espèces

Contribuer à l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques et à la disponibilité de la ressource en eau

Améliorer les accès aux cours d'eau et aux espaces de nature

Améliorer la visibilité des paysages

Conforter la qualité écologique et paysagère de la vallée du Leff

Révéler et valoriser le patrimoine lié à l'eau



Axe 2 - Structurer le développement et renforcer l'attractivité de Leff Armor

Produire 200 nouveaux logements par an

Accueillir 35 000 habitants à l'horizon 2030

Organiser et structurer le développement du territoire entre :
3 pôles multifonctionnels
2 communes associées
4 bourgs de services
18 communes rurales

Localiser 75 % des logements dans les pôles et les bourgs de services

Réaliser 1 logement sur 3 en renouvellement urbain

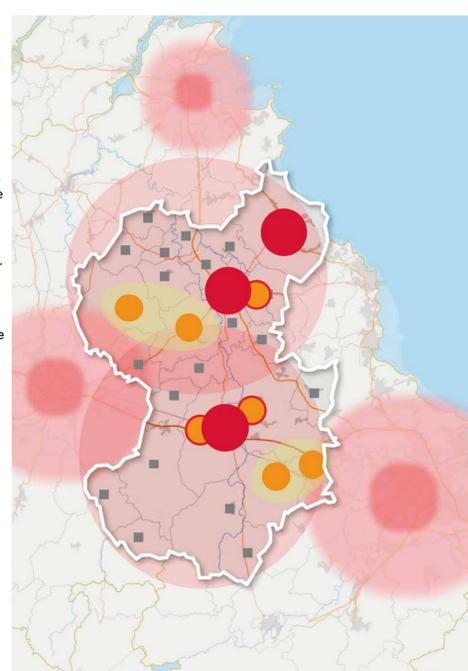
Maîtriser l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation dans les bourgs et en mobilisant les logements vacants

Conforter la valorisation économique de la RN12 par le développement de zones d'activités

Réserver 50 ha pour le développement économique

Diviser par 3 la consommation foncière liée à l'habitat

Conforter les activités agricoles



Axe 3 - Renforcer la qualité de vie sur le territoire



Diversifier l'offre touristique et de loisirs

Renforcer l'attractivité des centres bourgs et contribuer ainsi au renforcement du niveau de qualité de vie offert par notre territoire

Accroître l'offre en commerces, services et équipements de proximité

Répondre aux besoins des publics spécifiques

Promouvoir les énergies renouvelables

Préserver les espaces agricoles et naturels en mobilisant les disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant

Développer l'offre en logements pour répondre aux nouveaux besoins des parcours de vie (améliorer le parc privé, développer le parc social, encourager le locatif, ...)

Développer les mobilités durables

Préserver les identités communales

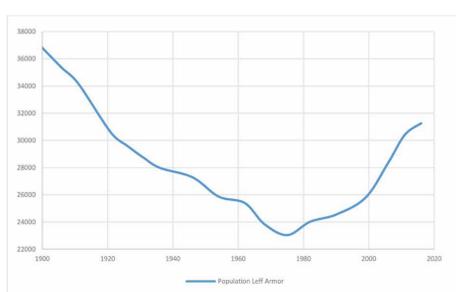


PLUiH Quel territoire aujourd'hui ?

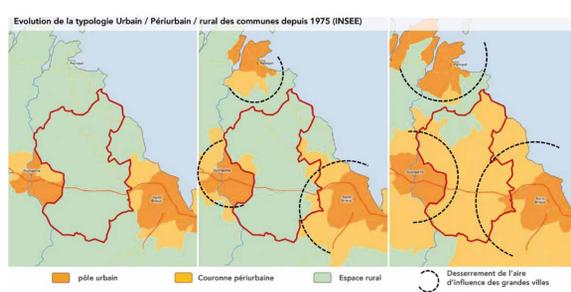
Le diagnostic du PLUiH dresse un état des lieux du territoire sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement : démographie, logement, environnement, économie... Ce diagnostic permet de faire émerger les grands enjeux d'aménagement auxquels devra répondre le PLUiH à travers son volet opérationnel.

Une croissance démographique importante qui nourrit un développement consommateur d'espace

Après un exode rural, une croissance démographique forte depuis les années 1980



Une situation géographique favorable à un développement périurbain



La maison individuelle : un modèle d'habitat prédominant...

93,4 % de logements individuels, un taux largement supérieur aux moyennes départementales (82,9%) et régionales (71,6%)

55,5 % de logements de 5 pièces et plus en 2013 (contre 54,2 en 2008), alors que les logements de 1 et 2 pièces ne représentent que 6,6 % du parc (contre 6,9 en 2008)

2,33 habitants par ménage, une moyenne supérieure à celle des territoires voisins

77,4 % de propriétaires occupants, contre 66,3% en moyenne en Bretagne. Cette part a augmenté entre 2008 et 2013

consommateur d'espace...



1145 m² : surface moyenne des terrains, bien supérieure à la moyenne des Côtes d'Armor (801 m²) ou de la Bretagne (713 m²)

32 hectares ont été consommés chaque année entre 2004 et 2014 pour les constructions d'habitations au détriment des espaces agricoles et naturels

qui doit s'adapter aux nouveaux enjeux

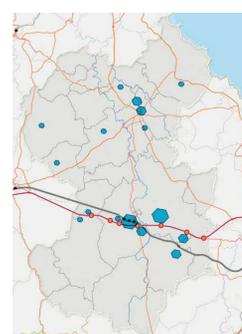
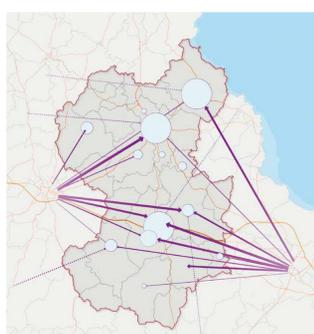
34 % : proportion de logements construits avant 1946

28 % : la part des plus de 60 ans en 2013, en augmentation (26,3 en 2008), soit près d'un habitant sur trois. Parmi ces personnes, 12% ont plus de 75 ans, un point et 346 personnes de plus qu'en 2008

1381 logements vacants soit un taux de 8,6%, supérieur aux taux départementaux (8,2%) et régionaux (7,4%)

ENJEU : trouver un modèle de développement plus vertueux pour continuer à accueillir de nouveaux habitants tout en limitant la consommation d'espace et en respectant notre caractère rural et agricole

Un territoire dynamisé par les agglomérations voisines mais autonome en services



60% des actifs résidents sur Leff Armor Communauté travaillent en dehors du territoire, dont une grande majorité vers les agglomérations de Saint-Brieuc (53%) et de Guingamp (31%).

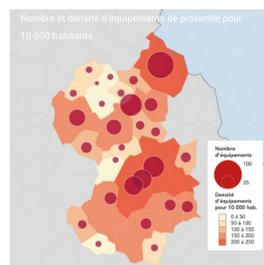
57% des emplois du territoire sont pourvus par des actifs qui résident en dehors du territoire, et qui viennent travailler principalement dans les trois pôles principaux de l'intercommunalité : Châtelaudren-Plouagat (1 300 emplois), Lanvollon (800 emplois) et Plouha (500 emplois).

Des axes routiers structurants qui permettent les flux de personnes et le développement économique du territoire notamment le long de la N12.

Un territoire pas seulement résidentiel, qui offre une densité de services de proximité plus forte que sur les territoires voisins.



Trois bassins de vie internes structurent cette offre du quotidien autour de Plouha, Lanvollon et Châtelaudren-Plouagat.



De nombreux bourgs relais disposent d'une offre de services de proximité complémentaire (Plélo, Pommerit-le-Vicomte, Gouélin ...)

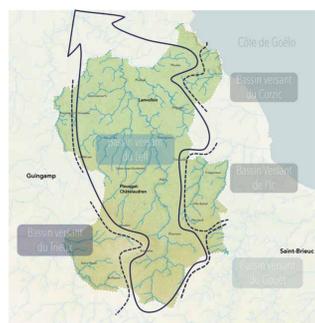


Des centre-bourgs fragilisés par le départ de nombreux commerces

ENJEU : renforcer l'attractivité des centre-bourgs et maintenir les services au plus près des habitants

Un territoire au caractère naturel et rural

Le Leff : notre colonne vertébrale



Notre caractère naturel



Le Leff, axe de cohésion du territoire



La forêt d'Avauagour

Notre caractère rural



Le bourg de Saint-Péver



Un territoire marqué par l'agriculture

Notre patrimoine



Châtelaudren, petite cité de caractère



Le moulin de Kerhonn à Pommerit-le-Vicomte

Notre trame paysagère



Nos atouts touristiques



Les falaises de Plouha



Le Petit Echo de la Mode

ENJEU : préserver notre cadre de vie et notre identité rurale



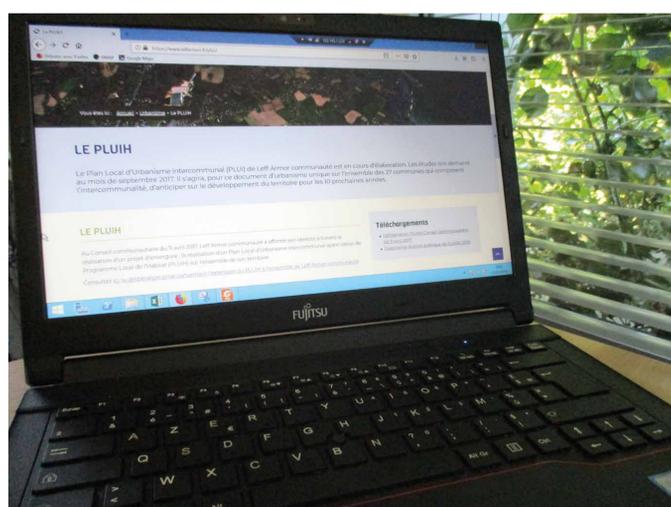
Informez-vous, participez, contribuez !

Tout au long de la procédure, chaque personne qui vit, habite, travaille à Leff Armor communauté est invitée à participer à l'élaboration du PLUIH.

Cette réflexion collective permet d'enrichir les échanges et d'adapter au mieux le projet aux attentes des habitants.

S'informer

- Service Urbanisme Habitat de la Communauté de communes
- Magazine intercommunal, numéro de mars 2019
- Site internet : www.leffarmor.fr
- Exposition itinérante dans les mairies, au siège de Leff Armor (Moulin de Blanchardeau) et sur le site de Châtelaudren-Plouagat (31 rue de la gare)
- Presse locale

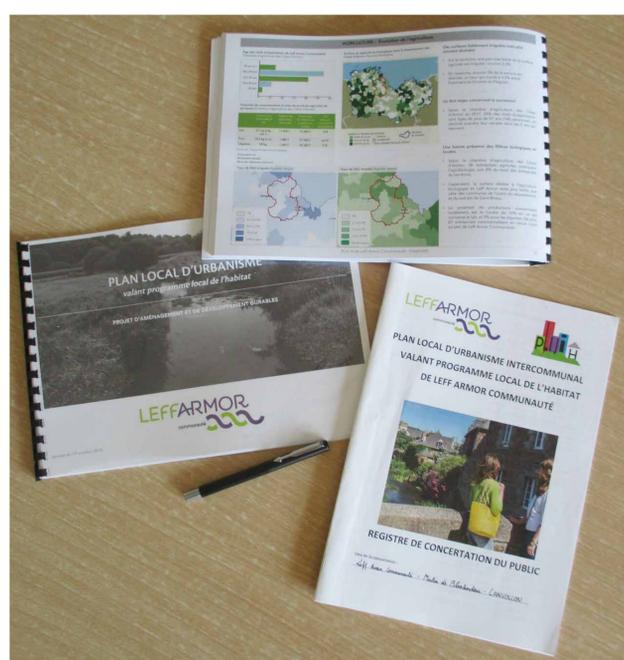


Débattre et échanger

Une première réunion publique a eu lieu le 5 juillet 2018 au moulin de Blanchardeau à Lanvollon, puis une seconde le 12 juin 2019 à Saint-Jean-Kerdaniel

S'exprimer

- Mise en place dans chaque mairie et à la Communauté de communes d'un registre de concertation pour vous exprimer
- Par mail à : pluih@leffarmor.fr
- Par courrier à : Monsieur le Président, Leff Armor communauté – Moulin de Blanchardeau – CS 60036 – 22290 LANVOLLON
- Lors de l'enquête publique, au second semestre 2020



Enquête publique

La dernière étape de la participation du public sera l'enquête publique, au second semestre 2020. Le dossier complet, dont les plans de zonage, pourra être consulté.

Un commissaire enquêteur se tiendra à votre disposition lors de permanences, pour recueillir vos observations avant son approbation définitive.

Prochaines étapes

L'ARRÊT DU PROJET

QU'EN PENSENT LES PARTENAIRES ET LA POPULATION ?

Consultation des personnes publiques associées et enquête publique

L'APPROBATION

L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLUIH

Application sur les 27 communes en remplacement des documents d'urbanisme communaux

