



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Plan local d'urbanisme intercommunal
valant Programme local de l'Habitat (PLUi-H)
Abrogation de 4 cartes communales
Périmètres délimités des abords

07/04/2026 au 26/05/2026

Note introductive



Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)** le 25 juin 2019.

L'élaboration du PLUi-H s'est articulée avec celle de 2 autres documents majeurs :



**Le Plan Climat Air
Énergie Territorial
(PCAET)**

SCOT

Cette approche intégrée est issue du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du Trégor fixant les grandes orientations en termes d'aménagement et du Projet de territoire "Cap 2040" approuvés en 2020. Elle vise à coordonner les politiques publiques dans une logique de complémentarité, en s'appuyant sur un socle commun partagé.



**Le Plan de Mobilité
(PDM)**

ZAN

L'élaboration du PLUi-H a également été marquée par la question du ZAN (Zéro artificialisation nette). En effet, la Loi Climat & Résilience d'août 2021 a institué le ZAN à un horizon assez court afin que les documents d'urbanisme (SCoT et Plan Locaux d'Urbanisme) intègrent des objectifs ambitieux de diminution de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Qu'est-ce que le PLUi-H ?

Le PLUi-H : un outil réglementaire

Le PLUi-H est le document d'urbanisme qui réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée, sur les 57 communes du territoire de Lannion-Trégor Communauté. Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux (Plan Local d'Urbanisme - PLU - ou cartes communales) aujourd'hui en vigueur et s'appliquera également sur les communes non couvertes par un document d'urbanisme aujourd'hui.

Le territoire de Lannion-Trégor Communauté ne possède pas aujourd'hui une couverture homogène en termes de documents d'urbanisme. 10 communes n'ont pas de document d'urbanisme, 4 communes sont couvertes par une carte communale et 24 communes disposent d'un PLU de plus de 10 ans (inadapté aux nouvelles évolutions législatives). Le PLUi-H va donc permettre de résorber des problématiques connues sur ces communes comme l'absence de zones de développement, des problématiques de zonages inadaptés, etc.

Le PLUi-H :

- Fixe l'emplacement des futures zones constructibles à destination d'habitat, économie, équipements publics,...
- Institue des protections (milieu naturel, patrimoine bâti etc.)
- Détermine les règles de construction à partir desquelles les actes et autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, Déclaration Préalable, Certificat d'Urbanisme,...) sont instruits.

Le PLUi-H comprend plusieurs pièces :

Analyser
le territoire



1 Rapport de présentation

composé d'un diagnostic et sa synthèse, de l'état initial de l'environnement, d'une évaluation environnementale et son résumé non technique, d'une partie Justification des choix retenus et des indicateurs de suivi, d'un Atlas des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Fixer
un cap



2 Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

projet politique traduit dans les pièces réglementaires décrites ci-après

Définir
des règles
pour le
territoire
et les
projets



3 Programme d'orientations et d'actions (POA)

faisant office de Programme Local de l'Habitat (PLH), il comporte une pièce supplémentaire qu'est le POA qui établit la stratégie opérationnelle en matière d'habitat

4 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

sectorielles ou thématiques

5 Règlement graphique (plan de zonage) et un règlement écrit

fixe les règles générales d'urbanisation

6 Annexes

Servitudes d'utilité publique et autres informations.

i Les particuliers sont principalement concernés par : le règlement graphique (zonage), le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

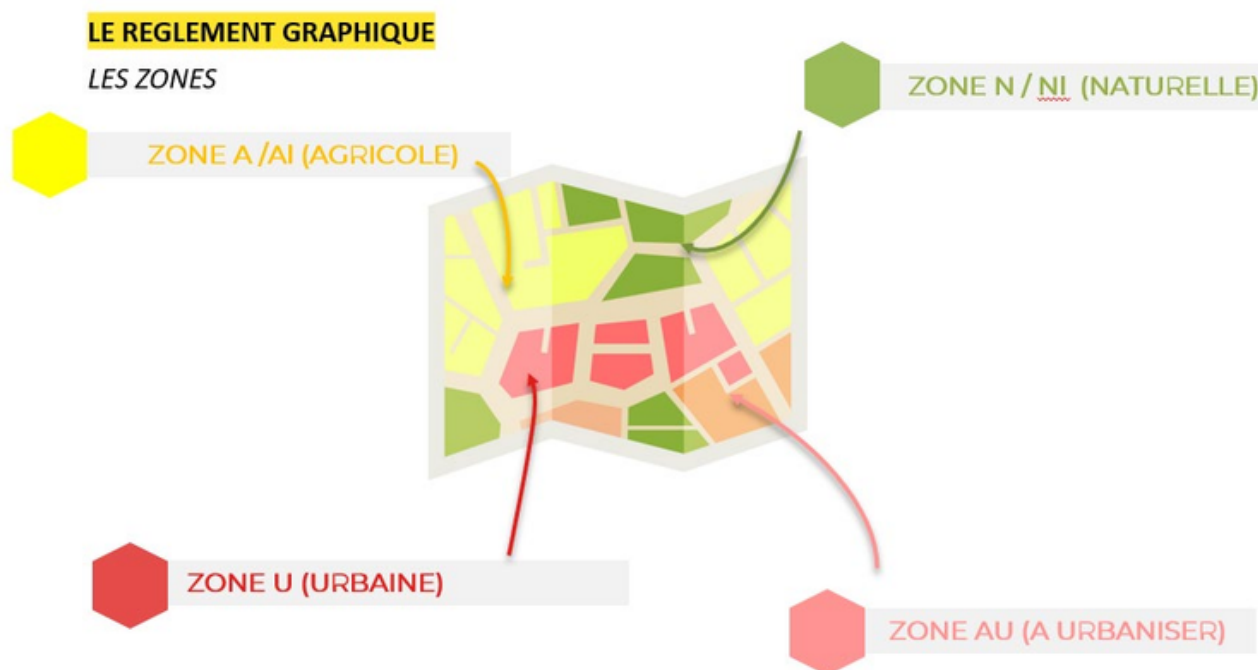
Le règlement graphique (zonage)

Le territoire est divisé en 4 grandes zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- et les zones naturelles et forestières (N).

Ces 4 grandes zones se découpent en des "sous-zones" correspondant à des secteurs spécifiques.

En plus de ce zonage, il existe des prescriptions qui peuvent s'appliquer à plusieurs zones différentes (protection de zones humides, protection du bocage, changement de destination d'un ancien bâtiment agricole à valeur patrimoniale, préservation de linéaires commerciaux, ...).



L'ensemble des règles (zonages et prescriptions) se retrouvent au sein du **règlement écrit** qui vient décrire les droits à construire et les obligations liées à ces différents classements ou prescriptions. Les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, certificat d'urbanisme, ...) devront respecter strictement ces règles.

Structure du règlement écrit :



Cf pièces écrites : Règlement graphique (plans zonage A0 par commune) et Règlement écrit

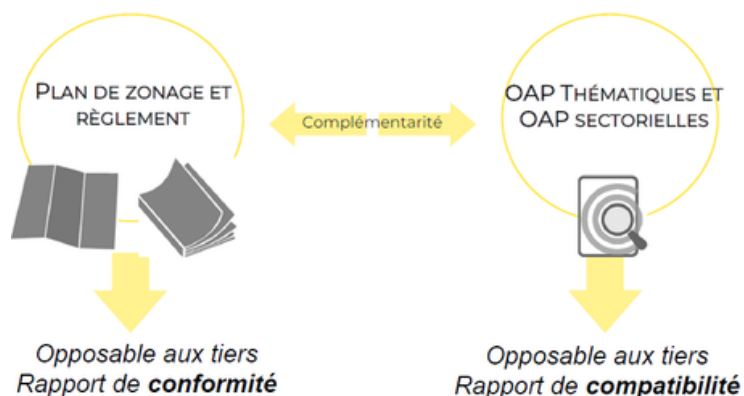
+ carte interactive : https://georchestra.lannion-tregor.com/mviewer/?config=ltc_apps/pluih/config.xml

Les orientations d'aménagement et de programmation

Il existe 2 sortes d'OAP, des **OAP sectorielles et thématiques** :

- Les **OAP sectorielles** viennent indiquer de manière schématique et programmatique les conditions de constructibilité de zones de projet (nombre de logements attendus, principes d'accès et de voirie, traitement paysager). Les OAP sectorielles couvrent l'ensemble des secteurs à Urbaniser (zones 1AU) et certains secteurs situés en zone Urbaine (U).
- Les **OAP thématiques** viennent pour leur part, en complément du règlement écrit, préciser des thématiques importantes à l'échelle du document d'urbanisme sous forme de recommandations. Il s'agit ici des questions de patrimoine bâti, de trame verte et bleue ainsi que de mobilités.

Cf pièces écrites : OAP sectorielles (3 atlas par ordre alphabétique des communes) et OAP thématique patrimoine / OAP thématique trame verte et bleue / OAP thématique mobilités



Les différents enjeux

Le PLUi-H, à travers les différents documents qui le composent (PADD, règlement écrit, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation, POA...), vise à répondre à 5 enjeux majeurs du territoire : l'Habitat, l'Environnement, l'Economie, le Patrimoine et les Mobilités



Habitat



Environnement



Économie



Patrimoine



Mobilités

L'habitat et l'accueil de population

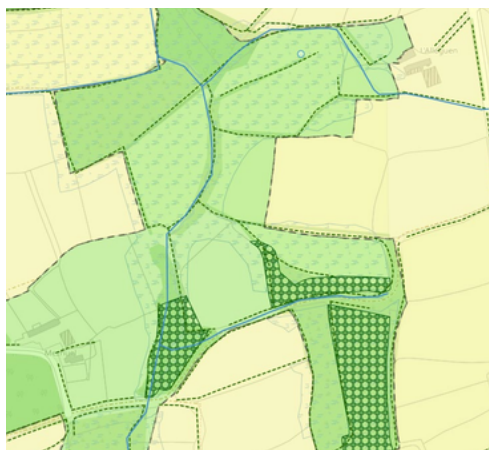
Le projet politique relatif au PLUi-H repose sur un objectif d'augmentation démographique de +0.23% et d'un objectif de production de 500 logements par an à horizon 2040. Le PLUi-H prévoit donc une production de près de 7 532 logements sur 15 ans dont près de 2 150 logements sociaux, envisageant ainsi un rythme de production élevé de près de 500 logements/ an. Une part de ces logements pourrait être réalisée par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à valeur patrimoniale situés en zone agricole ou naturelle (5 557 bâtiments identifiés). Le PLUi-H se distingue d'un PLUi classique par l'intégration d'un volet "H" concernant la politique de l'habitat le POA (programme d'orientations et d'actions). Le POA du PLUi-H est construit sur 4 axes pour un programme financier très ambitieux de 1,4 million d'€/an.

Cf pièces écrites : programme d'orientations et d'actions

La protection de l'environnement

Le PLUi-H prend fortement en compte l'enjeu environnemental en lien avec les différentes politiques du territoire en faveur de la préservation de la trame verte et de la trame bleue (bocage, boisements, zones humides, cours d'eau, qualité de l'eau, quantité de la ressource disponible, ...).

Le PLUi-H vient notamment recenser et protéger près de 11 000 ha de zones humides. Près de 14 600 km de talus sont également répertoriés et font l'objet de mesures de préservation et de nécessaire compensation en cas de demande de suppression.



Le PLUi-H intègre également une OAP Trame verte et Bleue à vocation plus pédagogique en complément des dispositions réglementaires de protection.

La gestion des eaux pluviales est aussi traitée avec une intégration au règlement écrit de certaines dispositions telles que la nécessaire infiltration de l'eau à la parcelle.

L'élaboration du PLUi-H prend en compte, comme indiqué plus haut, prendre en compte les dispositions de la loi Climat & Résilience et l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN).

En s'appuyant sur le compte foncier alloué au territoire, les élus ont fait le choix de décliner l'enveloppe foncière dédiée en octroyant des surfaces en fonction de 3 grands "comptes" : **économie, équipements et développement communal** (habitat principalement).

Le PLUi-H est donc globalement construit sur une hypothèse de consommation foncière de 330 ha à horizon 2040 :

- 30 ha de consommation foncière entre 2021 et 2025 (période avant PLUi-H à prendre en compte) soit 120 ha
- 141 ha de compte foncier communal (production de logements principalement)
- 45 ha de compte foncier économique (espaces d'activités et entreprises isolées)
- 25 ha de compte foncier équipements publics (stations d'épuration, cimetières, ...)

Cf pièces écrites : Rapport de présentation (Justification des choix) - Règlement graphique (plans zonage A0 par commune) - Règlement écrit et OAP thématique Trame verte et bleue

+ carte interactive :

https://georchestra.lannion-tregor.com/mviewer/?config=ltc_apps/pluih/config.xml#



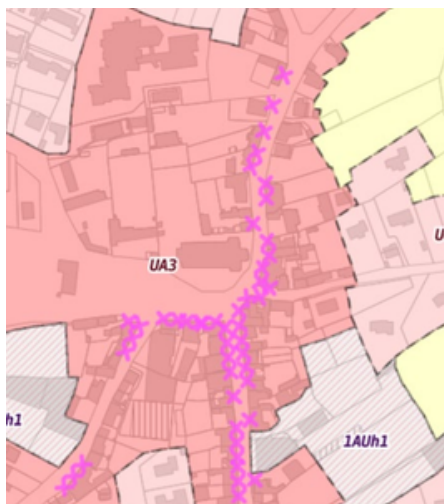
Le développement économique



Le développement économique du territoire est un enjeu fort de la réflexion afin de permettre à certaines zones d'activités de s'étendre sur l'ensemble des pôles pour répondre aux besoins des entreprises.

Mais le développement économique ne réside pas uniquement dans l'extension des zones d'activités. En effet, le PLUi-H permet le développement de nombreuses entreprises situées en dehors des zones urbaines grâce à la création de secteurs spécifiques au zonage.

Par ailleurs, les communes ont à leur disposition des outils pour protéger le commerce de centralité en choisissant de préserver certains rez-de-chaussée commerciaux afin qu'ils ne changent pas de destination et en définissant des périmètres au sein desquels les petits commerces peuvent prendre place.



L'agriculture occupe une place fondamentale pour le territoire : près de 60% du territoire est classé en zone agricole. L'activité agricole est également confortée par la diminution de la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Certaines dispositions du règlement viennent aussi favoriser l'activité agricole en place (interdiction de nouvelles constructions etc..).

Cf pièces écrites : Rapport de présentation (Atlas des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées - STECAL), Règlement graphique (plans zonage A0 par commune) et Règlement écrit

+ carte interactive :

https://georchestra.lannion-tregor.com/mviewer/?config=ltc_apps/pluih/config.xml#

Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti est un marqueur fort du Trégor. A ce titre, le PLUi-H met en œuvre plusieurs outils comme l'identification de 9 500 éléments de patrimoine à protéger en leur permettant d'évoluer mais sans compromettre leurs caractéristiques. Une OAP thématique accompagne le volet règlementaire et permet d'approfondir certains enjeux et de fournir des recommandations aux propriétaires souhaitant faire évoluer leur bien.



Comme indiqué plus haut, près de 5 500 bâtiments sont identifiés au titre du changement de destination, permettant la création de logements ou d'extension de maisons d'habitation sans nouvelle construction.

15 communes vont également bénéficier de Périmètres délimités des abords (PDA) en lieu et place des périmètres de 500 m autour des monuments historiques. *(voir plus d'infos p.11)*

Cf pièces écrites : Règlement graphique (plans zonage A0 par commune) et annexes - Règlement écrit et OAP thématique patrimoine

+ carte interactive :

https://georchestra.lannion-tregor.com/mviewer/?config=ltc_apps/pluih/config.xml#

Les mobilités

Le PLUi-H vise à inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant sur l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle par divers outils :

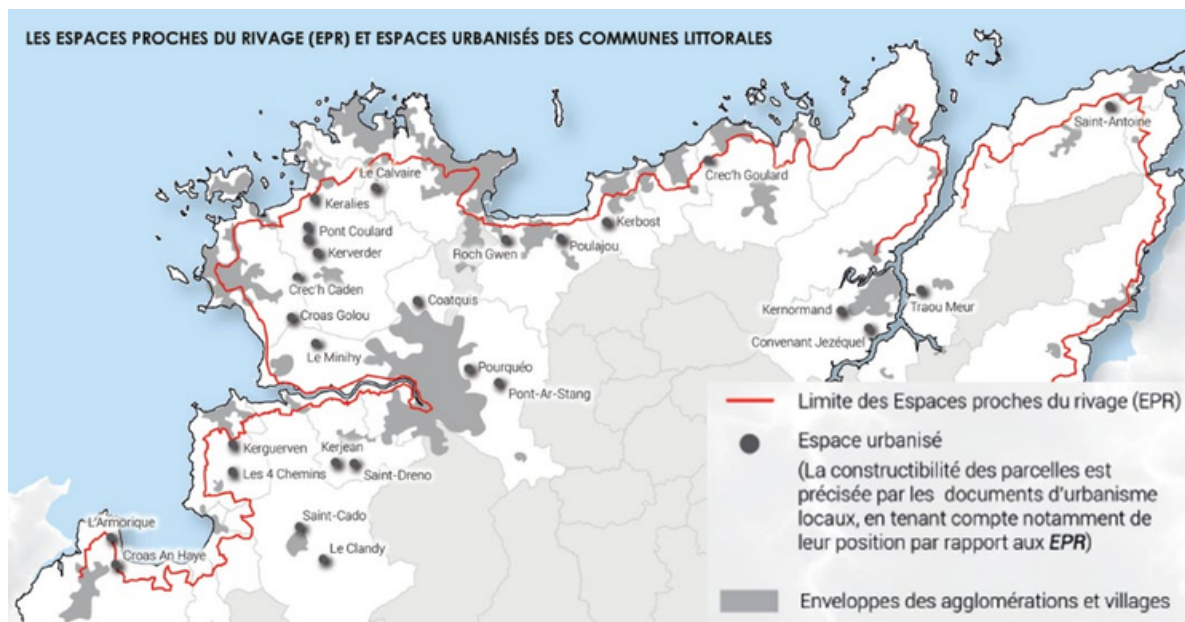
- Inscriptions graphiques destinées à créer plusieurs cheminements doux,
- Normes de stationnement peu contraignantes dans les centres ou dans les secteurs desservis par les transports en commun, destinés à ne pas encourager l'usage des voitures individuelles,
- Normes de stationnement relatives aux stationnements des vélos,
- Emplacements réservés et inscriptions graphiques au sein des OAP sectorielles pour la création ou l'aménagement de cheminements doux / cyclables.

Une OAP thématique "Mobilités" vient également accompagner les mairies et les aménageurs sous forme de recommandations techniques.

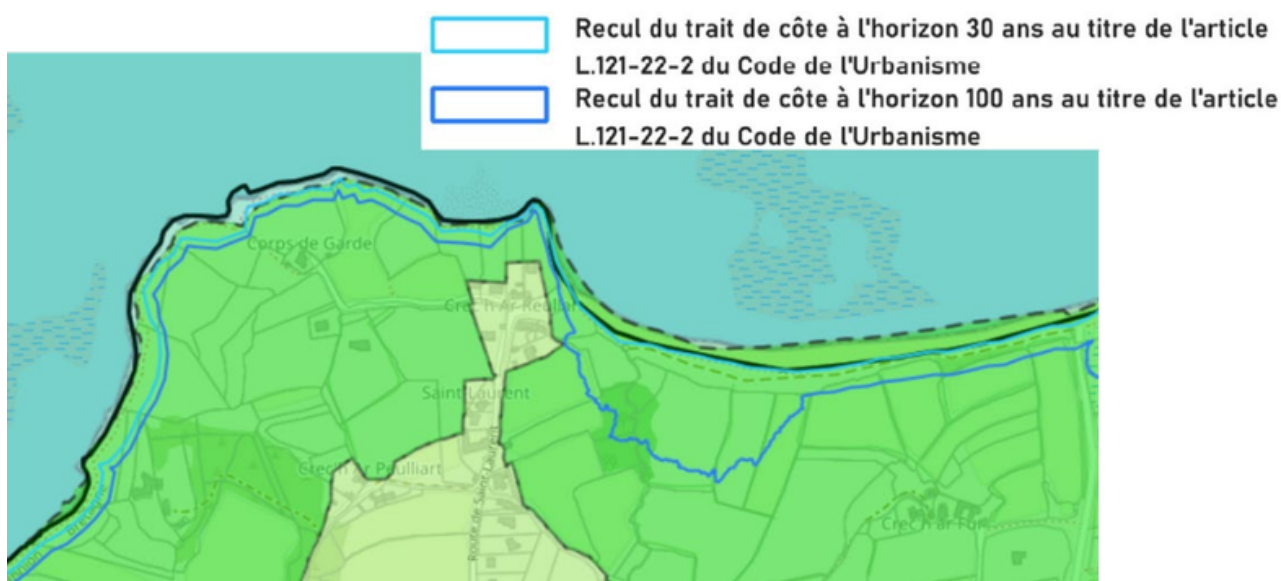
La protection du littoral

Le PLUi-H intègre les dispositions de la loi Littoral, notamment traduites au niveau du SCoT.

Il s'agit notamment des questions liées aux limites de l'urbanisation (définition des villages, agglomérations, secteurs déjà urbanisés), aux espaces proches du rivage ainsi qu'aux espaces remarquables (zonage Nr).



L'intégration du recul du trait de côte reste également l'une des dispositions les plus impactantes concernant les communes littorales. Les limites de recul à 30 et 100 ans sont donc intégrées au règlement graphique et les dispositions concernant la constructibilité notamment figurent au règlement écrit.



Cf pièces écrites : Règlement graphique (plans zonage A0 par commune) et Règlement écrit
+ carte interactive :

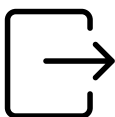
https://georchestra.lannion-tregor.com/mviewer/?config=ltc_apps/pluih/config.xml#

La procédure



1 Arrêt du PLUi-H

Le PLUi-H a été "arrêté" le 24 juin 2025, cela signifie que Lannion-Trégor Communauté acte la fin d'une phase d'études techniques approfondies, de concertation publique avec la population, les partenaires etc.



2 La transmission

Le projet « arrêté » a été ensuite transmis à l'ensemble des partenaires et institutions (autorité environnementale, services de l'Etat, organismes consulaires etc.) ainsi qu'aux 57 mairies afin de recueillir leur avis.

Durant cette période de consultation, une commune ayant émis un avis défavorable, Lannion-Trégor Communauté a dû organiser un second arrêt du document lors du conseil communautaire du 16 décembre 2025. Le projet de PLUi-H ré-arrêté le 16 décembre 2025 est identique sur le fond et la forme au dossier arrêté le 24 juin 2025.

L'arrêt du PLUi-H n'est qu'une étape et tant qu'il n'est pas approuvé, les documents d'urbanisme en vigueur demeurent applicables.



3 L'enquête publique

Il convient à présent de procéder à une enquête publique afin que le public puisse venir interroger le PLUi-H arrêté et faire parvenir des requêtes à la commission d'enquête.

La population a été impliquée en amont dans cette procédure et a eu l'occasion de participer à la construction du projet, d'échanger et de s'informer tout au long des travaux : 12 réunions publiques ont été organisées, plus de 370 personnes reçues individuellement lors de permanences au printemps 2025, 600 requêtes traitées et une participation sous forme de questionnaire notamment qui ont contribué à l'élaboration du projet en tant que tel.



4 L'approbation du PLUi-H

L'approbation du PLUi-H est prévue à l'automne 2026.

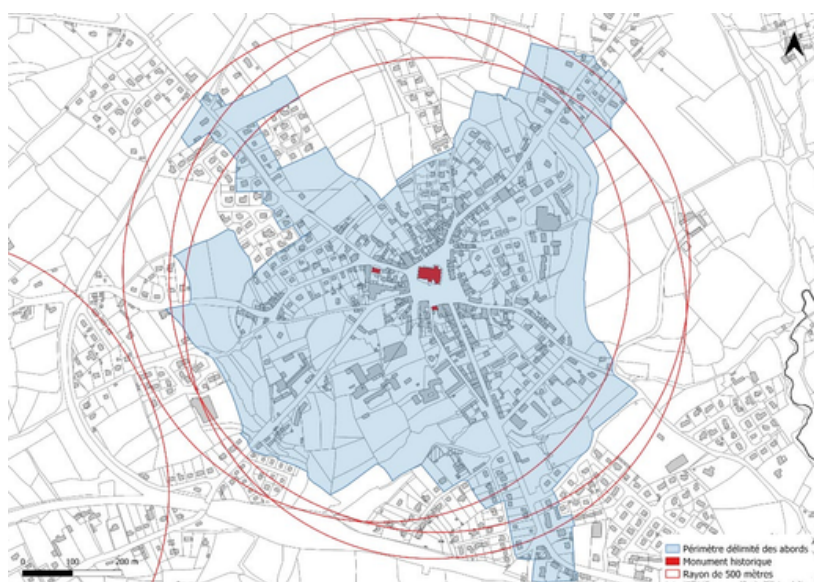
Cf pièces écrites : Procédure (délibérations et avis de l'Autorité environnementale, des Personnes publiques associées, communes).

Création et modification de Périmètres délimités des abords (PDA) autour de monuments historiques

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-H, Lannion-Trégor Communauté propose la **création de 27 périmètres délimités des abords (PDA) autour de 38 monuments historiques et la modification de 2 PDA existants.**

En effet, le Code du patrimoine prévoit la possibilité de remplacer les rayons de protection de 500 mètres par des PDA autour des monuments historiques. Ces nouveaux périmètres permettent ainsi **d'adapter le périmètre de protection à la réalité du terrain**, notamment du parcellaire, pour une application cohérente de la servitude en fonction de la constitution du tissu urbain.

Un PDA peut être commun à plusieurs monuments historiques et peut s'étendre sur plusieurs communes.



Extrait de la notice de présentation de la proposition de PDA commun autour de l'église Notre-Dame, la chapelle Sainte-Barbe et la maison du XVIIème siècle situées à Plouaret.

Le projet de créations et de modifications de PDA, porté par l'agglomération, a été travaillé en collaboration étroite avec les 15 communes concernées et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

L'ensemble des propositions de PDA ont reçu, entre avril et juin 2025, l'avis favorable des conseils municipaux des communes concernées.

Suite à l'avis favorable de l'ABF le 13 novembre 2025, les propositions de création et de modification de PDA sont à présent soumises à enquête publique conjointement à celle liée à la procédure d'élaboration du PLUi-H. Les nouveaux périmètres seront approuvés par arrêté du Préfet de région, puis annexés au PLUi-H en tant que servitude d'utilité publique.

Cf pièces écrites : notices de présentation des PDA

+ carte interactive : https://georchestra.lannion-tregor.com/mviewer/?config=ltc_apps/pluih_pda/config.xml



lannion-tregor.com

suivez-nous



☎ 02 96 05 09 00 • 📠 02 96 05 09 01
✉ contact@lannion-tregor.com
🌐 www.lannion-tregor.com

1, rue Monge - CS 10761 - 22307 Lannion Cedex
1, straed Monge - CS 10761 - 22307 Lannuon Cedex



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TRÉGER
KUMUNIEZH