Département des COTES D'ARMOR

Commune de Bréhand

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	14.09.2017	10.10.2024	08.01.2026

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.1

Code affaire : 20-0071
Resp. étude : ALN

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

INTRODUCTION 7

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 8
1.1 Principes généraux 8
1.2 Les objectifs de la révision du PLU 8
1.3 La démarche d'evaluation environnementale 9
ELEMENTS CONTEXTUELS 10
1.4 Le contexte géographique 10
1.5 Le contexte territorial 10
PROFIL DEMOGRAPHIQUE 12
1.6 Une croissance démographique constante et élevée depuis les années 2000 12
1.7 Une croissance portée principalement par la hausse du solde migratoire 13
1.8 Une population jeune mais légèrement vieillissante 14
1.9 Une taille des ménages stable sur la période récente 15
1.10 Un territoire attractif pour les ménages 15
1.11 des ménages principalement composés de couples 16
EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS 17
1.12 Un parc de logements dominé par les résidences principales 17
1.13 Un rythme de construction ralentit 21
1.14 Un parc de logements peu diversifié 23
1.15 Un prix de l'immobilier abordable 24
1.5 Des besoins spécifiques 25
LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE 26
1.6 Population active et emploi 26
1.6.1 Règlement local de publicité 31
1.6.2 L'activité agricole 32
1.7 La sylvilculture 37
1.8 Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale 37
LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS 38
1.9 Une capacité des équipements à anticiper 38
1.10 Les réseaux 42
1.10.1 la gestion des eaux usées 42
1.10.2 la gestion des eaux pluviales 43
1.10.3 L'eau potable 43
1.10.4 La desserte numérique 46
LES SERVITUDES 47
MOBILITES ET ACCESSIBILITE 50
1.11 Les infrastructures routières 50
1.11.1 Un réseau routier dense 50
1.11.2 L'inventaire des capacités de stationnement 51
1.12 Les transports collectifs 55
1.12.1 Les transports en commun : une offre absente 55
1.12.2 Le covoiturage : une offre absente 55
1.13 Des liaisons douces denses à valoriser 55

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 59

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS » 60
1.14 Le milieu physique 60
DEVELOPPEMENT URBAIN 61
1.15 Les caractéristiques des tissus urbanises 61
1.16 Consommation d'espace 65
1.16.1 consommation fonciere 2014-2024 71
1.16.2 Le portail de l'artificialisation des sols 72
1.16.3 Le Mode d'Occupation des Sols 73
1.17 Analyse de la densité 75
1.18 Analyse de la capacite de densification 76
MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE 81
1.19 Les grands ensembles naturels du territoire 81
1.20 Le patrimoine naturel reconnu 87
1.21 La trame verte et bleue 88
CYCLE DE L'EAU 105
1.22 Qualité de l'eau 107
PAYSAGES & PATRIMOINE 113

1.23 Grands éléments paysagers 113
1.24 Le patrimoine bâti 119
Patrimoine archéologique 122
1.25 Evaluation de la qualité de l'air 124
L'ENERGIE 126
1.25.1 Le PCAET de Lamballe Terre & Mer 126
1.25.2 Emissions de gaz à effet de serre 127
1.25.3 La séquestration carbone sur le territoire 128
1.25.4 Bilan énergétique du territoire de ltm 129
1.25.5 Analyse communale 132
1.25.6 La production d'énergie renouvelable 135
LES DÉCHETS 137
1.26 Les documents cadres 137
1.27 La redevance incitative 137
1.28 Modalités de collecte & traitement 138
RISQUES ET NUISANCES 140
1.29 Les risques majeurs recensés par le DDRM 140
1.30 Les risques naturels 141
1.31 Les risques technologiques 145

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 162

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 163
1.1 Préambule : du scénario « au fil de l'eau » au scenario communal. 163
1.1.1 Les principes du scénario « au fil de l'eau » 163
1.1.2 Construction du scénario « au fil de l'eau » 163
1.1.3 Conclusions du scénario au fil de l'eau 165
1.2 Synthèse du projet communal : les axes du PADD 166
1.3 Le scénario communal : population & logement 166
1.3.1 La dynamique démographique & les besoins en logements 166
1.3.2 La spatialisation des besoins en logement 170
1.3.3 La programmation de logements à vocation sociale 185
1.3.4 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 187
1.4 Le scénario communal : équipements 190
1.4.1 Approche au plan foncier 191
1.5 Le scénario communal : activités économiques 191
1.5.1 Commerces et services de proximité 191
1.5.2 Artisanat et industrie 191
1.5.3 Approche au plan foncier 192
1.5.4 La carrière 192
2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 200
2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 202
2.1.1 Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat 202
2.1.2 Maîtrise de la consommation d'espace dans le temps 204
2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS . 207
2.3 Les OAp à vocation d'équipements 208
2.4 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES 208
2.5 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX 209
2.6 Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé 209
2.7 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE 210
3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) 210
3.1 Bilan des superficies 211
3.2 Exposé des motifs de délimitation des zones 212
3.2.1 Les zones U 212
3.2.2 Les zones AU 213
3.2.3 Les zones A 215
3.2.4 Les zones N 217
3.3 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit 218
3.3.1 Esprit du règlement écrit 218
3.4 Les autres outils réglementaires mobilisés 229
3.4.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue 229
3.4.2 La préservation de l'identité locale et des paysages 233

3.4.3 Eléments relatifs à la programmation 235
3.4.4 Prise en compte des enjeux liés aux mobilités 235

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 238

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE" 238
1.1 Préambule : évaluation quantitative par rapport aux PLU antérieurs 238
1.2 Evaluation au regard du « ZAN » 239
1.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat 248
1.3.1 Sur le plan de la localisation de l'habitat 248
1.3.2 Sur le plan de la consommation d'espace 248
1.3.3 Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain 248
1.3.4 A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés .. 249
1.3.5 Du point de vue temporel 251
1.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 253
1.5 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités 254
1.6 Conclusion : maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, intégration de l'objectif « ZAN » 256
2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE: UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE 256
2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS 256
2.2 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 257
2.2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 257
2.2.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 257
2.3 Une constructibilité encadrée en campagne 261
2.3.1 STECAL 261
2.3.2 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 265
2.3.3 Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant 265
2.4 Conclusion 266
3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE 266
3.1 A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux 266
3.1.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 266
3.1.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 270
3.1.3 Concernant spécifiquement la trame noire 271
3.1.4 Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte et bleue, à l'échelle communale 272
3.2 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés 272
3.2.1 Les deux secteurs à vocation d'habitat en extension 273
3.2.2 Conclusion : Les secteurs à enjeux d'aménagement 281
3.3 Au niveau des bâtiments identifiés au titre du changement de destination, une absence d'incidences 281
3.4 Incidences sur Natura 2000 281
3.4.1 Protection du site Natura 2000 dans son périmètre 282
3.4.2 Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre 282
3.4.3 indicences sur Natura 2000 : synthèse 283
3.5 Trame verte, bleue et noire : conclusion 283
4 CYCLE DE L'EAU: UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX 283
4.1 L'assainissement des eaux usées 283
4.2 La qualité des eaux 286
4.3 Le volet pluvial 286
4.4 L'eau potable 287
4.5 Zones humides et cours d'eau 289
5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE 289
5.1 Préserver l'identité communale 289
5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET 290
5.3 Paysages & patrimoine : conclusion 290
6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE 290
7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS 291
8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES 291

8.1 Le risque inondation 292
8.2 LeS risqueS Liés à la nature du sol et du sous-sol 292
8.2.1 Exposition au risque radon (risque naturel) 292
8.2.2 Exposition au risque sismique (risque naturel) 292
8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (risque naturel) 293
8.3 Les risques, nuisances et pollutions liés aux activités 293
8.4 Les risques et nuisances liés aux déplacements 294
8.4.1 Le risque TMD & les risques liés aux déplacements 294
8.4.2 Les nuisances sonores 294
9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 295
9.1 Appréciation des incidences sur la santé humaine 295
9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES 295
9.3 Croisement des thématiques : approche en termes d'incidences cumulées 296
9.4 Conclusion de l'Evaluation environnementale 296

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 298

1 LE SRADDET 298
2 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS 303
3 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE 303
4 LE PGRI 305
1 LE PLH DE LAMBALLE TERRE ET MER 306
2 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC 312

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI 441

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE 443

1 INTRODUCTION 443
2 CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC 444
2.1 Population 444
2.2 Evolution et composition du parc de logements 444
2.3 La dynamique économique 445
2.4 La capacité des équipements 445
2.5 Mobilités et accessibilité 446
3 CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 446
3.1 Consommation foncière 446
3.2 Capacité de densification 452
3.3 Milieux naturels et biodiversité 453
3.4 Cycle de l'eau 453
3.5 Paysages et patrimoine 454
3.6 Qualité de l'air, gaz à effet de serre, énergie, déchets 455
3.7 Risques et nuisances 455
4 CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 456
4.1 Synthèse du projet communal 456
4.2 Le scénario communal : population & logement 457
4.2.1 La dynamique démographique & les besoins en logements 457
4.2.2 La spatialisation des besoins en logement 460
4.2.3 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 465
4.3 Le scénario communal : équipements 467
4.3.1 Approche au plan foncier 468
4.4 Le scénario communal : activités économiques 468
4.4.1 Commerces et services de proximité 468
4.4.2 Artisanat et industrie 468
4.4.3 Approche au plan foncier 469
4.4.4 La Carrière 469
4.5 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 476
4.6 Les choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique) 478
4.6.1 Bilan des superficies 478
4.7 Exposé des motifs de délimitation des zones 479
4.7.1 Exposé des motifs de délimitation des zones 479
4.8 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit 484
4.8.1 Esprit du règlement écrit 484

4.9 Les autres outils réglementaires mobilisés 485
4.9.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue 485
4.9.2 La préservation de l'identité locale et des paysages 485
4.9.3 Les éléments relatifs à la programmation 485
4.9.4 Prise en compte des enjeux liés aux mobilités 486
4.9.5 Prise en compte des risques 486
5 CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 486
5.1 Evaluation au regard du « ZAN » 486
5.2 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat 492
5.2.1 Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain 492
5.2.2 A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés .. 493
5.2.3 Du point de vue temporel 494
5.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 496
5.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités 496
5.5 La carrière 498
5.6 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 505
5.6.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 505
5.6.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 506
5.6.3 STECAL 507
5.6.4 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 512
5.7 La préservation de la trame verte, bleue et noire 512
5.7.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 512
5.7.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 515
5.7.3 Concernant spécifiquement la trame noire 516
5.8 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés 517
5.9 Incidences sur Natura 2000 518
5.9.1 Protection du site Natura 2000 dans son périmètre 518
5.9.2 Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre 518
5.10 Cycle de l'eau 519
5.11 Paysages et patrimoine 524
5.12 Qualité de l'air, énergie, gaz à effet de serre, déchets 525
5.13 Une intégration des risques et des nuisances 526
5.13.1 le risque inondation 526
5.13.2 Exposition au risque radon 526
5.13.3 Exposition au risque sismique 526
5.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 526
5.13.5 Le risque nuisance et pollutions liés aux activités 527
5.13.6 Le risque TMD & les risques liés aux déplacements 527
5.13.7 Les nuisances sonores 528
6 CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 528
7 CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI 529

ELEMENTS METHODOLOGIQUES 531

1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 531
1.1 aUTEURS DE L'Evaluation environnementale 531
1.2 DEMARCHE GENERALE 531
1.3 DEMARCHE DETAILLEE 531
1.3.1 Identification & hiérarchisation des enjeux 531
1.3.2 Scénario « au fil de l'eau » 531
1.3.3 Analyse à l'échelle territoriale 531
1.3.4 Conclusion de l'Evaluation environnementale 532
1.3.5 Indicateurs de suivi 532
2 LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX D'AMENAGEMENT 533
2.1 Principes généraux 533
2.2 MéthodoLogie des investigations 533
2.2.1 Diagnostic zones humides 533
2.2.2 Diagnostic habitats-flore 535

INTRODUCTION

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1 PRINCIPES GENERAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.2 LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

La commune de Bréhand est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 17 novembre 2008. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 14 septembre 2017.

La délibération de prescription précise les raisons pour lesquelles la révision du PLU a été prescrite :

- Mettre en compatibilité ce document avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc,
- Mettre en compatibilité ce document avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015 et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 30 janvier 2014,
- Prendre en compte l'évolution législative et notamment la loi ENE dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 14 octobre 2014, dite « LAAAF », ainsi que la loi du 6 aout 2015 « pour la croissance, l'activité et la légalité des chances économiques » dite loi « Macron », en ce qui concerne ses dispositions en matière d'urbanisme,
- Prendre en compte les grands enjeux sociaux et environnementaux de l'époque, et participer aux efforts nationaux et internationaux destinés à les résoudre.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en veillant à une utilisation économe et respectueuse de l'espace, tout en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle,
- Conserver et renforcer la qualité du cadre de vie local,
- Promouvoir le renouvellement urbain et l'optimisation de l'espace en identifiant les secteurs bâtis ou non bâtis de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, et notamment les espaces non bâtis mobilisable en cœur de bourg,
- Permettre le développement d'une offre de logements adaptée sur la commune, notamment pour les personnes âgées, les jeunes et les ménages modestes,
- Engager une réflexion sur les logements vacants et le bâti ancien,
- Maintenir l'équilibre entre les zones urbaines denses, les zones urbaines moins denses et les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Développer les services et assurer la pérennité des commerces ne centre-bourg, ainsi que les activités économiques pour maintenir une population active,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti de la commune,
- Accentuer les pratiques de circulations douces afin de favoriser la mobilité durable,
- Prendre en compte et préserver les zones naturelles et les espaces sensibles présents sur le territoire communal,
- Identifier, protéger et reconstituer la trame de continuité écologique verte et bleue (TVB),
- Identifier et préserver les zones humides et les cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal,
- Protéger la population face aux risques d'inondation, auxquels le territoire communal est exposé,
- Ouvrir un large débat avec les habitants et acteurs socio-professionnels de la commune afin de faire ressortir les grands enjeux et de choisir pour chacun d'eux les réponses adaptées.

1.3 LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Bréhand ne présente aucun site Natura 2000.

Cependant, l'article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020 ajoute les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001.

De ce fait, la révision du PLU de Bréhand est directement soumise à Evaluation environnementale.

ELEMENTS CONTEXTUELS

1.4 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La Commune de Bréhand présente une superficie totale de 2495 hectares. Les 1 707 habitants[1] résidant sur le territoire communal sont répartis entre l'agglomération et les nombreux hameaux et écarts. La commune de Bréhand, dans le département des Côtes d'Armor et au sein de la région Bretagne, est située à moins d'une dizaine de kilomètres de Lamballe, à une vingtaine de kilomètres de Saint-Brieuc et à environ 30 kilomètres de Loudéac. La RD768, contournant le centre-ville, permet de relier Bréhand à Lamballe et Moncontour.

1.5 LE CONTEXTE TERRITORIAL

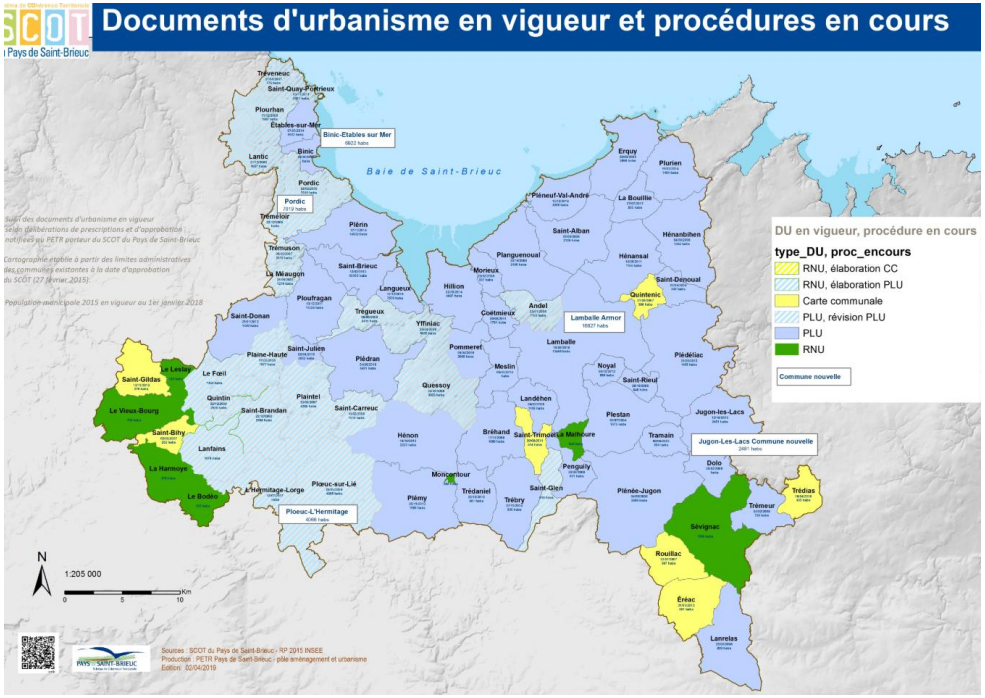
La commune de Bréhand est membre de la **Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes de Arguenon-Hunaudaye, Côte de Penthièvre, Lamballe Communauté et de l'extension aux communes de Hénon, Moncontour, Plémy, Quessoy, Trédaniel, Hénanbihen, Saint-Denoual, Eréac, Lanrelas, Rouillac, Sévignac, Trédias et Trémeur. Le territoire compte 38 communes, soit 68 062 habitants répartis sur environ 900 km². La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer dispose d'un Programme Local de l'Habitat approuvé le 10 mars 2020 et modifié en 2022.

Le territoire s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en le 27 février 2015. Suite à l'adoption du schéma départemental de coopération intercommunale en 2016, la fusion des intercommunalités a conduit à réduire le nombre des adhérents du PETR du Pays de Saint-Brieuc à 2 EPCI au 1er janvier 2017 : Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer. Ces 2 EPCI représentant 72 communes - dont cinq communes nouvelles.
Le nouveau périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, intègre aujourd'hui 13 communes supplémentaires, membres de Lamballe Terre et Mer, qui relevaient auparavant du périmètre du SCOT de Dinan.

Par délibération du 21 décembre 2018, les Elus du Comité syndical ont décidé de prescrire l'élaboration d'un SCOT sur l'ensemble du périmètre, élargi à 13 communes, depuis le 1er janvier 2017.

Le territoire s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025.

[1] *Données INSEE 2021*



SCOT du Pays de Saint-Brieuc

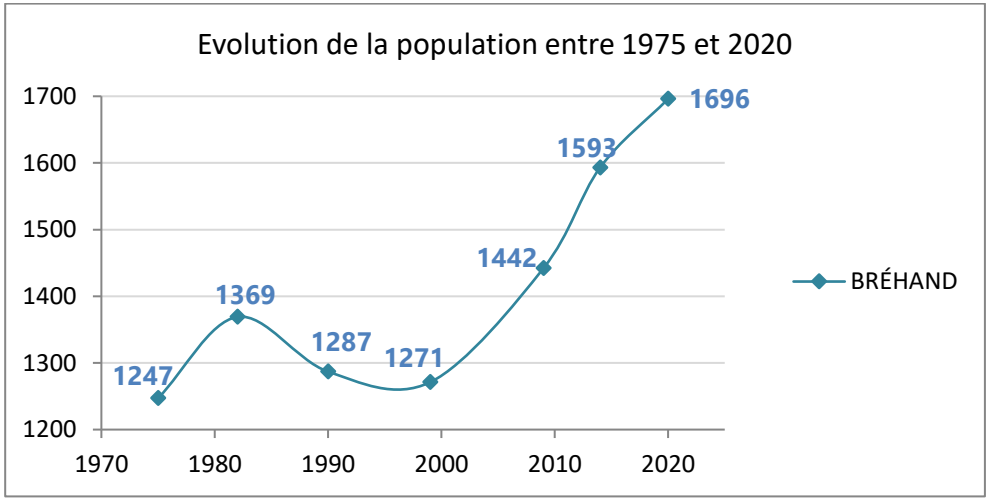
Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer

PROFIL DEMOGRAPHIQUE

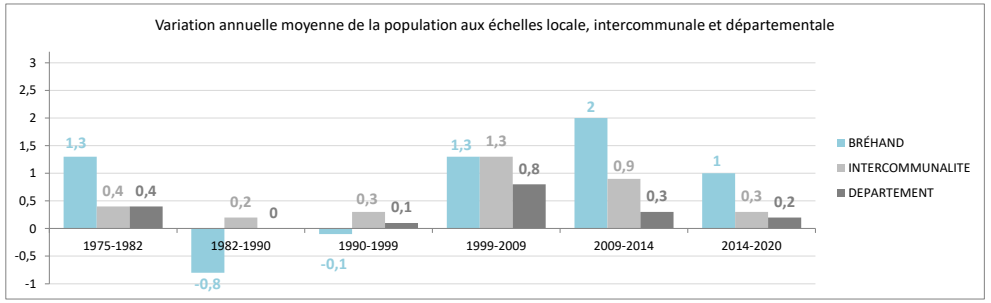
1.6 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE ET ELEVEE DEPUIS LES ANNEES 2000

Après une baisse progressive de sa population entre les années 1980 et les années 2000, la commune observe une croissance constante et importante de sa population depuis les années 2000. La commune est passée de 1247 habitants en 1975 à 1696 en 2020, représentant un gain de 449 habitants en plus sur Bréhand, soit environ 10 nouveaux habitants accueillis par an en moyenne sur les 45 dernières années. Sur les 20 dernières années, soit entre 1999 et 2020, la commune a accueilli 425 habitants supplémentaires sur le territoire communal, soit environ 20 habitants par an en moyenne, correspondant à une croissance renforcée. La population communale est de 1696 habitants en 2020. En 2020, la commune de Bréhand représente près de 2,5% de la population intercommunale de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer.

Si le taux de variation était négatif entre les années 1980 et 2000, la variation annuelle moyenne de la population est positive et en augmentation depuis les années 2000. Ce taux est particulièrement élevé sur les 5 dernières années : 1% de croissance entre 2014 et 2020, notamment en comparaison avec les résultats observés sur l'intercommunalité (0,3%) et le département (0,2%).



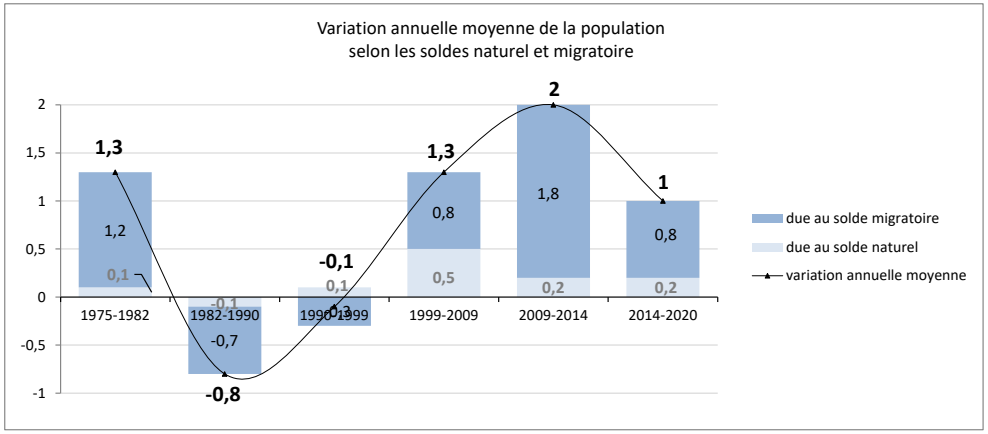
Source : INSEE – RP 2020



Source : INSEE – RP 2020

1.7 UNE CROISSANCE PORTEE PRINCIPALEMENT PAR LA HAUSSE DU SOLDE MIGRATOIRE

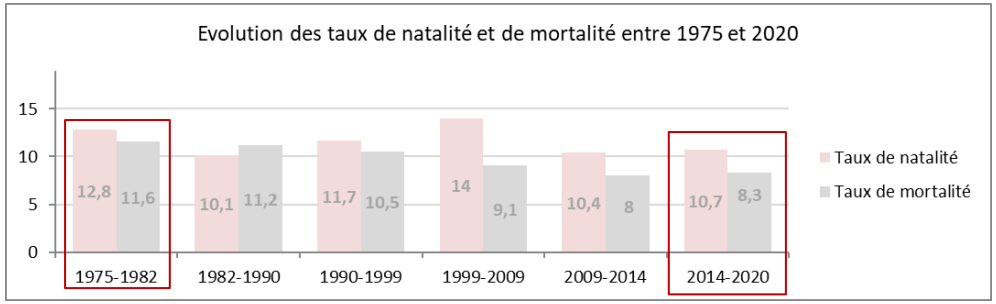
Si dans les années 1970, la hausse de la population est portée par un solde migratoire particulièrement élevé, ce taux diminue et devient négatif pendant les années 1980 et 1990 en lien avec le départ de nombreux ménages du territoire couplé à un solde naturel très faible voire négatif. Depuis le début des années 2000, la commune connait une stabilité du solde naturel (0,2%) ainsi qu'une augmentation du solde migratoire, permettant à la commune d'augmenter sa population progressivement. On note une augmentation significative du solde migratoire sur la première moitié de la décennie 2010 (1,8%) dû à l'arrivée de nombreux nouveaux habitants sur la commune. En revanche, on note une baisse de près d'un point du solde migratoire entre 2014 et 2020 (0,8%). Malgré cette baisse, le solde migratoire bréhandais reste deux fois supérieur à celui de son intercommunalité (0,4%) et à celui du département costarmoricain (0,5%).



Source : INSEE – RP 2020

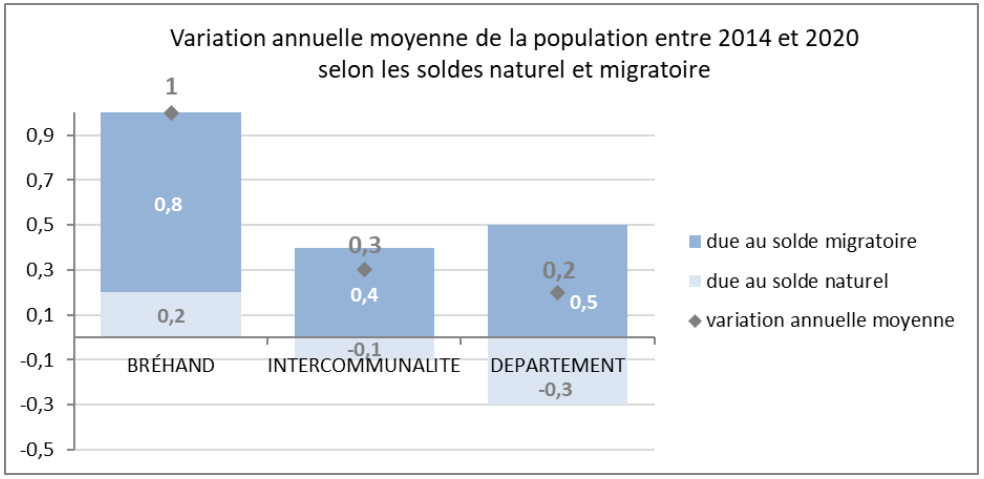
Le taux de mortalité enregistre une baisse constante et progressive depuis les années 1970, passant de 11,6 en 1975 à 8,3 en 2020. On note une légère hausse néanmoins entre 2014 et 2020 (+0,3%). Le taux de natalité quant à lui, a évolué de manière fluctuant sur les 45 dernières années. On note tout de même une hausse progressive entre la période 1982-1990 avec un taux de natalité de 10,1 et celle de 1999-2009 avec un taux de 14. Après une baisse importante au tournant des années 2010 (de 14 à 10,4), le taux de natalité connaît à nouveau une légère augmentation sur la période récente 2014-2020 (10,7).

Le graphique met en évidence les taux observés sur la période 1975-1982 avec un écart entre le taux de natalité et de mortalité de l'ordre d'un point et les tendances actuelles où le taux de natalité est plus de bien supérieur à celui de la mortalité.

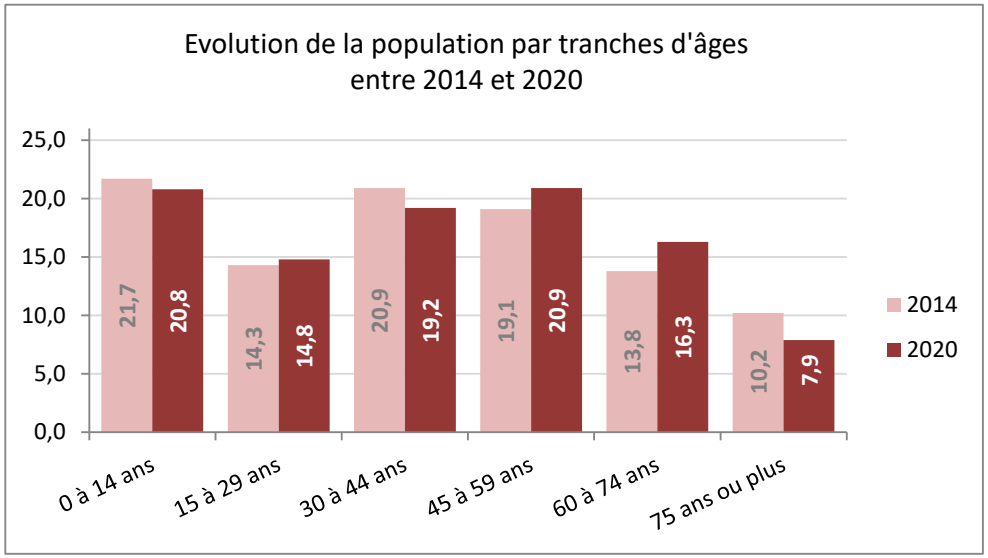


Source : INSEE – RP 2020

Entre 2014 et 2020, la variation annuelle moyenne de la population communale est près de 3,5 fois plus importante que celle observé à l'échelle intercommunale et 5 fois supérieur à celle du département, en lien avec un solde migratoire très nettement supérieur et un solde naturel relativement faible mais plus élevé que ceux de l'intercommunalité et le département (négatifs).



Source : INSEE – RP 2020

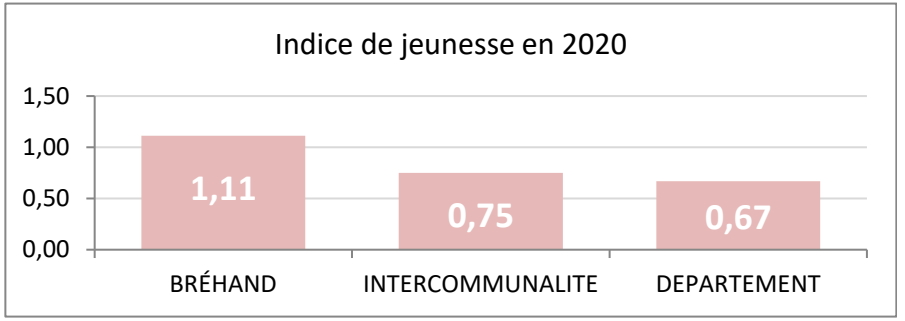


Source : INSEE – RP 2020

1.8 UNE POPULATION JEUNE MAIS LEGEREMENT VIEILLISSANTE

La structure de la population de Bréhand est jeune mais enregistre un léger vieillissement : près de 21% de la population a moins de 15 ans sur la commune et plus de 35% de la population a moins de 30 ans. Le territoire enregistre une part des 60 à 74 ans en hausse de 2,5 points sur la période 2014-2020.

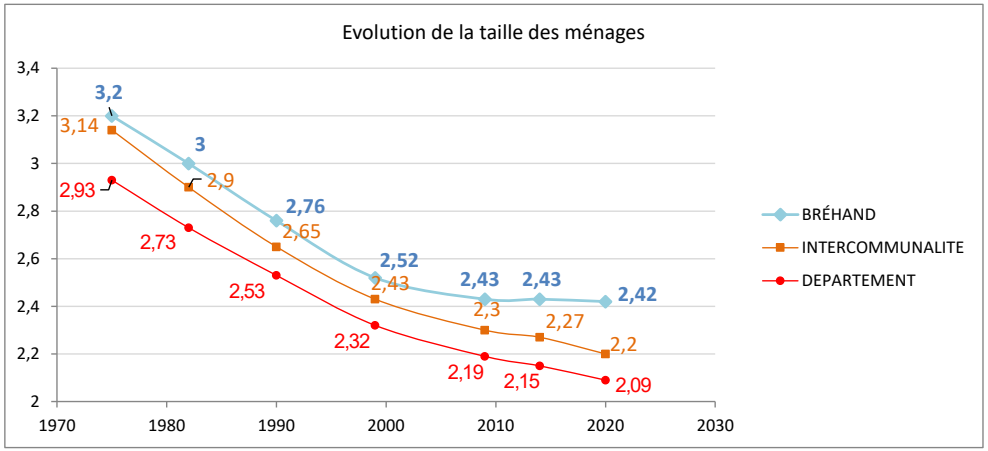
L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) est de 1,11 soit un indice bien supérieur à 1, indiquant une part de moins de 20 ans supérieur aux personnes de plus de 60 ans. Cet indice de jeunesse est aussi plus élevé que ceux observés aux échelles supra-communales, témoignant d'une population communale jeune.



Source : INSEE – RP 2020

1.9 UNE TAILLE DES MENAGES STABLE SUR LA PERIODE RECENTE

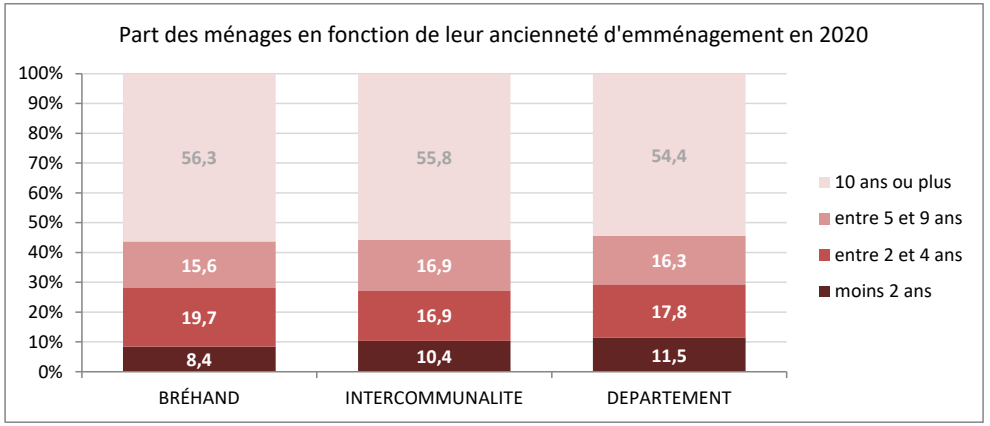
La commune est concernée par le desserrement démographique. Entre 1975 et 2020, le nombre de personnes par ménage est passé de 3,2 à 2,4. Cependant, on note une stabilisation de la taille moyenne des ménages entre 2009 et 2020 sur la commune. Avec 2,4 personnes par ménage en moyenne sur Bréhand, la population communale peut être qualifiée de « familiale ».



Source : INSEE – RP 2020

1.10 UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES MENAGES

En 2020, plus de 56% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune, témoignant d'une certaine stabilité des ménages. Le graphique illustre aussi une attractivité du territoire puisqu'environ 28% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont plus de 8% il y a moins de 2 ans. La part des ménages ayant emménagé il y a moins de 5 ans sur Bréhand est très légèrement supérieure à celle de l'échelle intercommunale, témoignant de l'attrait de la commune pour de nouveaux ménages. En revanche, la part des ménages installés sur la commune depuis 2 ans est inférieure à celles enregistrées sur l'intercommunalité et le département : ce résultat témoigne d'une légère perte d'attractivité de la commune sur la période 2018-2020, en lien avec un manque d'offre pour l'accueil de nouveaux ménages.



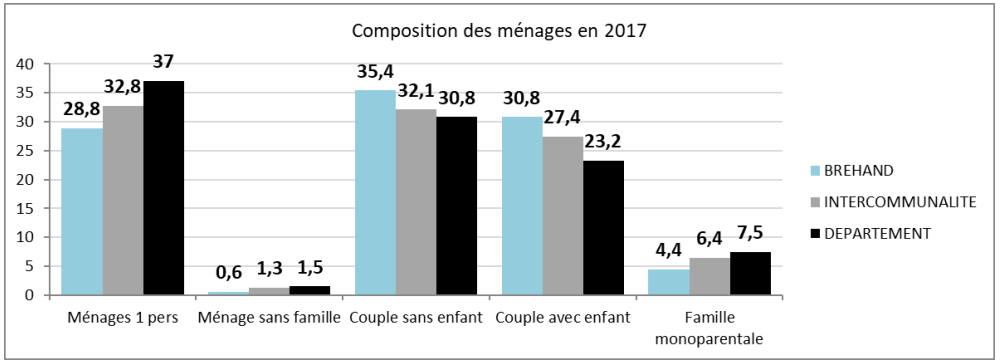
Source : INSEE – RP 2020

1.11 DES MENAGES PRINCIPALEMENT COMPOSES DE COUPLES

En termes de composition des ménages, les éléments suivants peuvent être soulignés :

- La Commune présente une plus faible proportion de ménages composés d'une seule personne (28,8%) par rapport aux résultats départemental et intercommunal.
- 35,4% des ménages sont composés de couples sans enfants à Bréhand, légèrement plus qu'aux échelles supra-communales.
- 30,8% des ménages sont composés de couples avec enfants, soit une part bien supérieure à l'échelle de l'intercommunalité et surtout du département.
- Le nombre de ménages correspondant à des familles monoparentales est inférieur aux échelles supra-communales.

On peut donc noter que la composition des ménages de Bréhand est principalement marquée par des couples avec ou sans enfants.



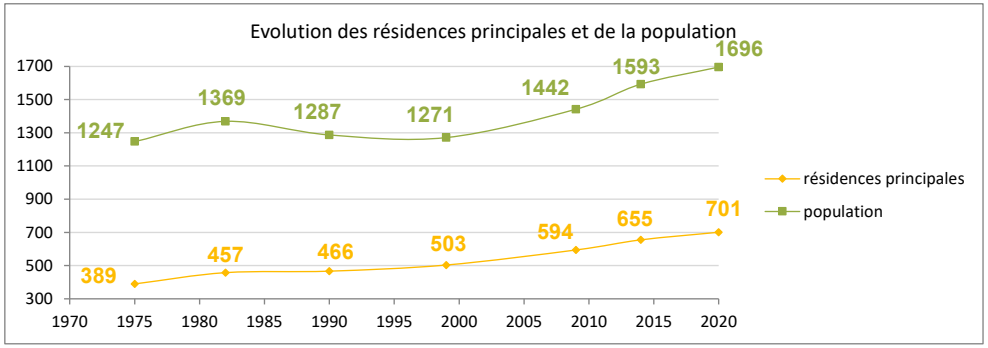
Source : INSEE – RP 2017

EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

1.12 UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES

Depuis 1975, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 389 logements en 1975 à 701 en 2020, soit un gain de 312 résidences principales. Cette évolution est notable et représente une augmentation de l'ordre de 80% sur le territoire alors qu'elle s'élève à 62% à l'échelle départementale sur la même période. Sur la période plus récente (2014-2020), cette tendance est d'autant plus visible puisque le taux d'évolution des résidences principales est égal à 7% à l'échelle communale contre 4% sur le département.

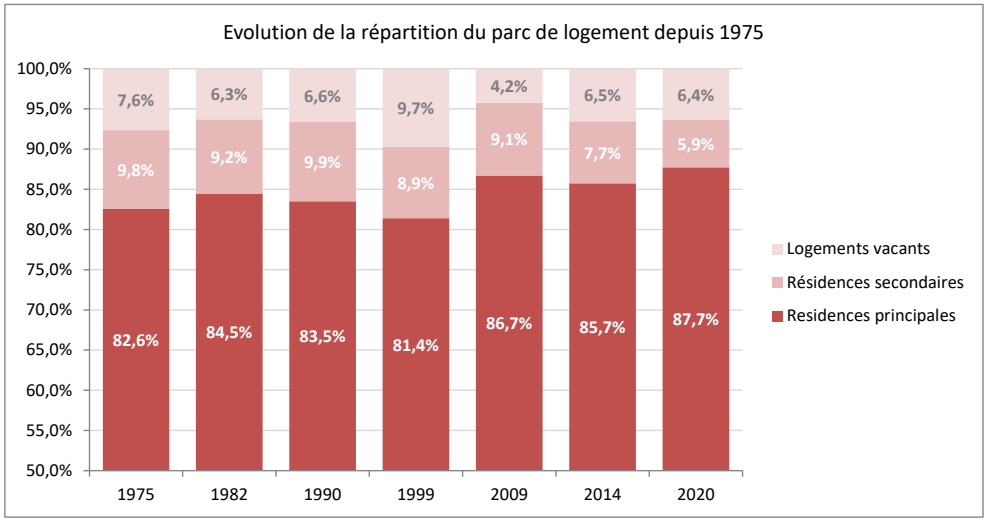
Le graphique ci-dessous illustre aussi le desserrement démographique entamé sur la commune à travers la formation d'un écart plus important entre les deux courbes jusque dans les années 2000 et la poursuite d'une tendance d'évolution similaire pour les deux courbes sur la période récente (stabilité de la taille des ménages).



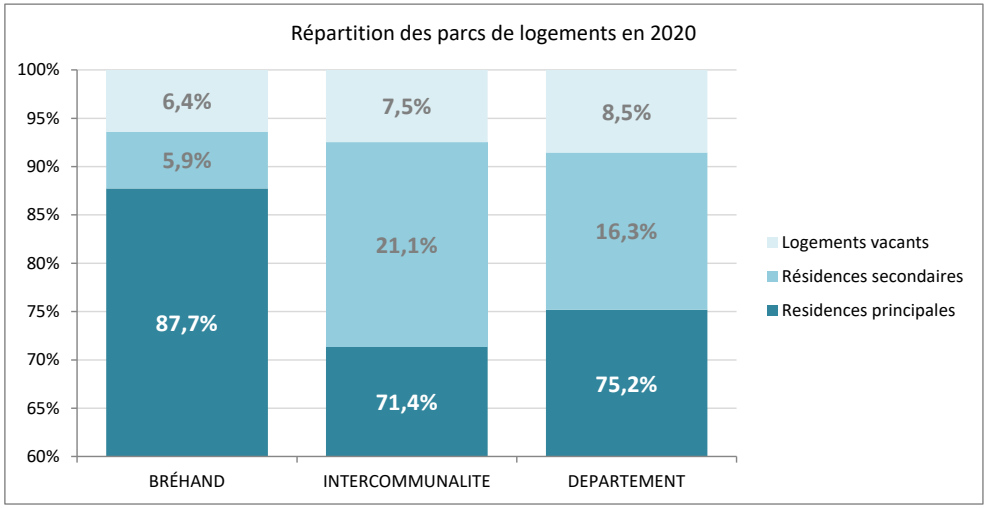
Source : INSEE – RP 2020

Sur la commune, en 2020, le parc de logement est ventilé selon 3 catégories :

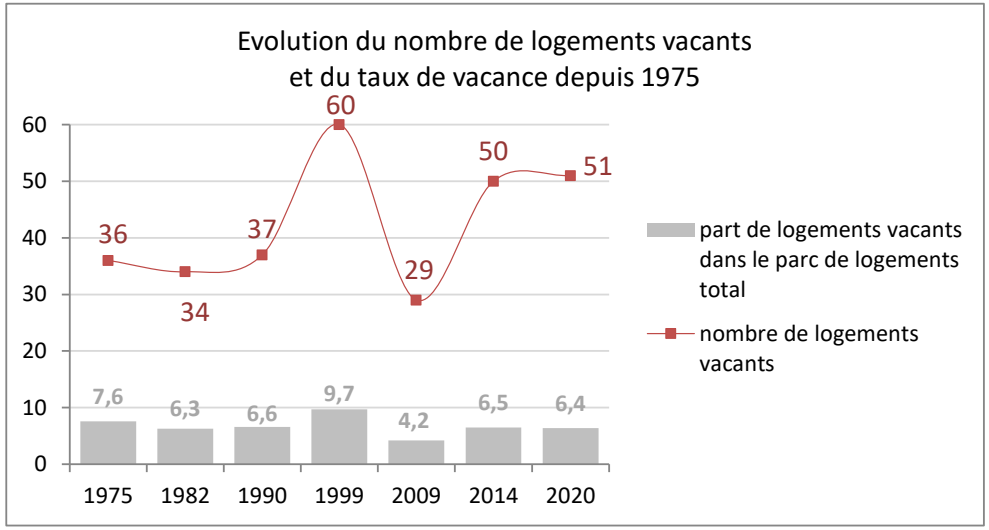
- Les résidences principales constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit près de 88%. La part des résidences principales a augmenté de plus de 5% sur le territoire bréhandais depuis 1975. Cette part a connu son taux le plus bas en 1999 (81%).
- Les résidences secondaires représentent une part non négligeable dans le parc de logements global en 2020, soit près de 6%. La part de ce type de résidence est bien inférieure à celles de l'intercommunalité (21%) et du département (16%). En 2020, Bréhand compte 47 résidences secondaires. L'écart entre la part de résidences secondaires sur le département et sur la commune s'explique par l'attrait du littoral et la présence de grandes cités balnéaires sur la façade littoral tels que Val-André, Erquy, Perros-Guirec, Sables d'Or les Pins… La part des résidences secondaires dans le parc de logement total n'a cessé de diminuer depuis les années 2000, passant de 9,1% en 2009 à 5,9% en 2020.
- Les logements vacants représentent 6,4% sur l'ensemble du parc. Ce taux, en hausse entre 2009 et 2014, s'est stabilisé sur la période récente (2014-2020). Il reste relativement bas et semblable au taux observé sur le département (8,5%) et l'intercommunalité (7,5%). Ce taux permet d'assurer une certaine rotation du parc de logements. La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 36 en 1975 à 51 en 2020. Ces résultats sont à modérer puisque cette augmentation est aussi liée à une augmentation globale du parc de logements.



Source : INSEE – RP 2020

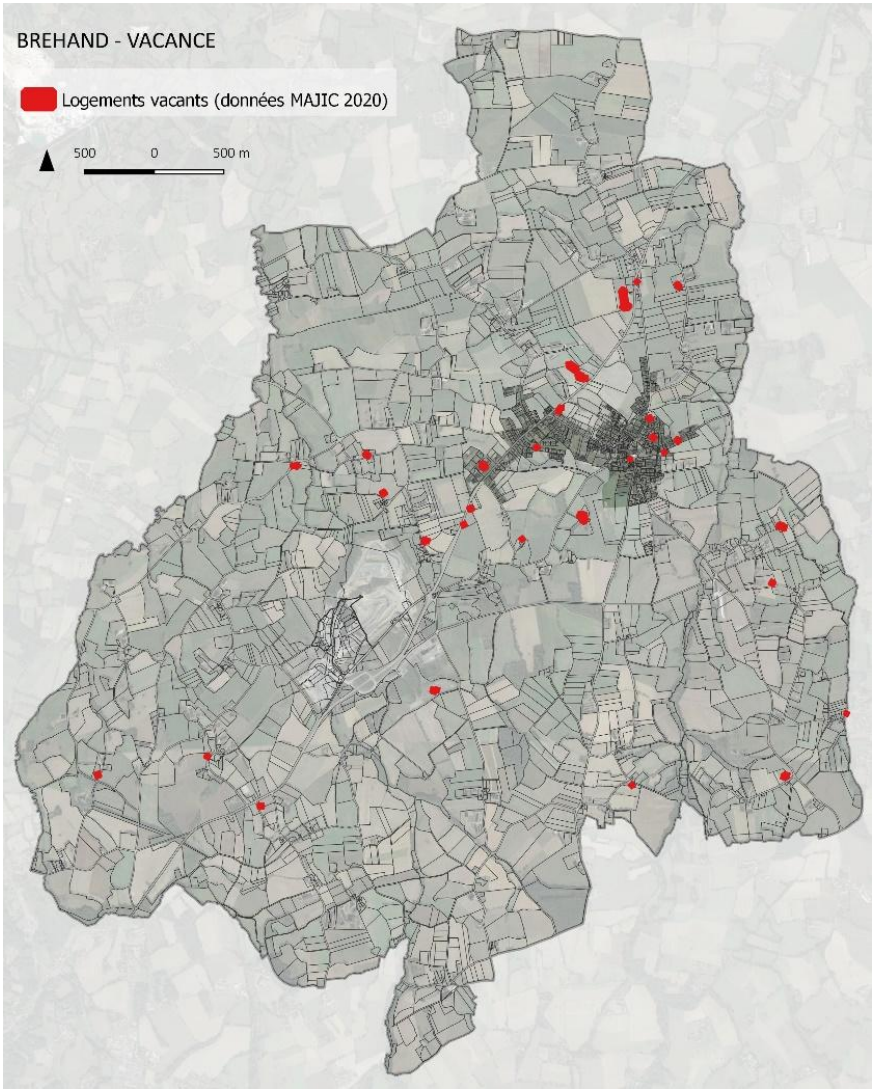


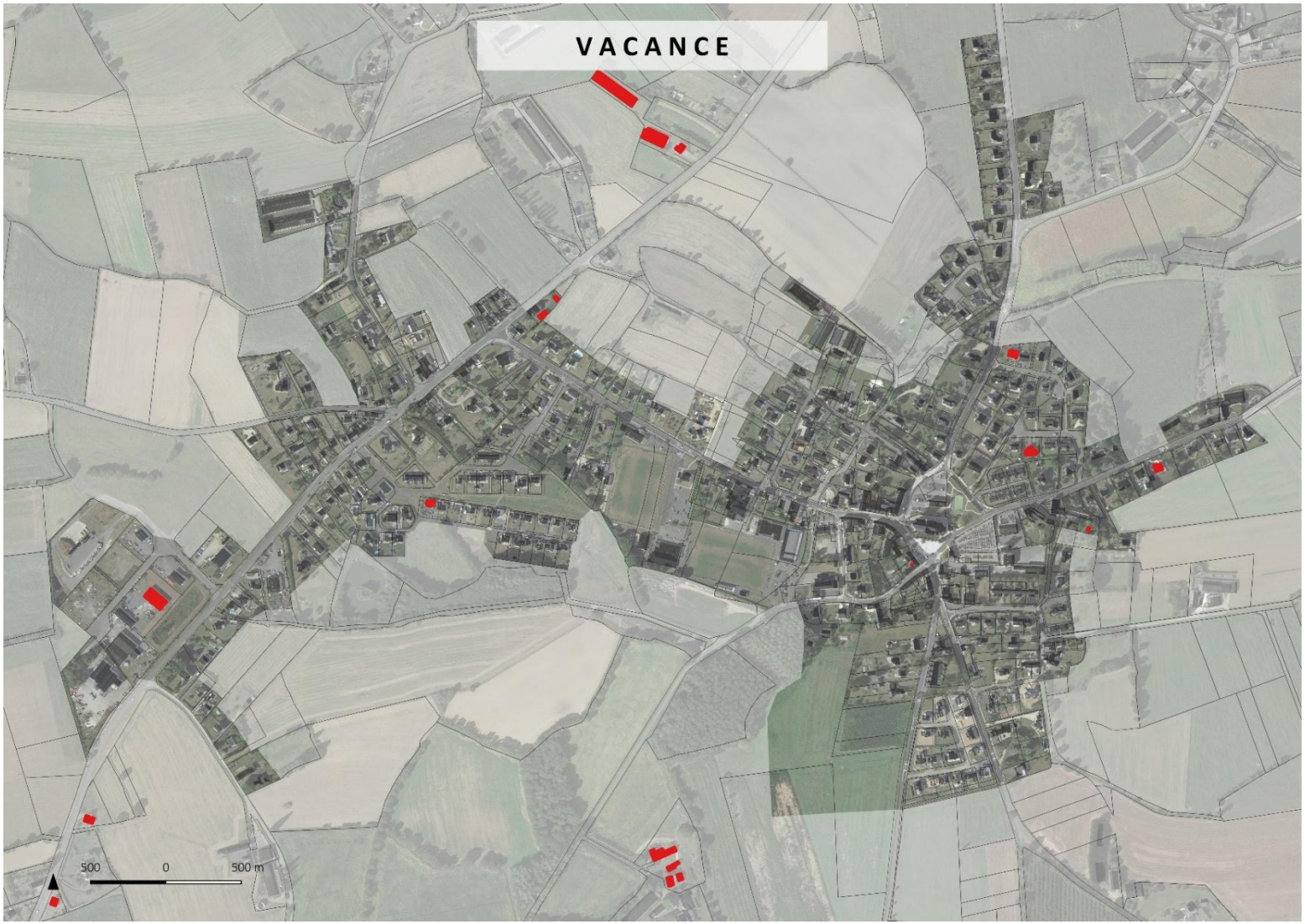
Source : INSEE – RP 2020



Source : INSEE – RP 2020

Les données MAJIC (Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) ont permis de confirmer les données INSEE et identifier 54 logements vacants sur le territoire de Bréhand, dont 8 sont localisés sur le bourg.


BREHAND - VACANCE
Logements vacants (données MAJIC 2020)
500 0 500 m


VACANCE
500
0
500 m

1.13 UN RYTHME DE CONSTRUCTION RALENTIT

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc désigne la commune de Bréhand en tant que « *commune rurale* » c'est-à-dire un territoire qui « *défini dans son document d'urbanisme ses objectifs de développement (population, équipements, services…) en fonction de ses besoins propres et en complémentarité de l'offre accessible dans les pôles et en cohérence avec les évolutions démographiques.* »[2]. Un objectif de production de logements est fixé à l'échelle de chaque communauté de communes : 300 logements sont à produire entre 2014 et 2030 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer. Le PLH de la CA de Lamballe Terre et Mer décline cet objectif à l'échelle de chaque commune.

En observant les données Sitadel[3] sur le nombre de logements commencés par an entre 2012 et 2021, on constate que le rythme de production est assez fluctuant : après un net ralentissement à partir de 2016, et jusqu'à son taux de production le plus faible en 2020 (seulement 1 logement commencé), la commune retrouve son niveau de production de 2012, soit un pic de 21 logements créés sur l'année 2021.

Entre 2012 et 2021, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 90 unités, soit une moyenne, sur la période 2012-2021, de 9 logements par an.

En parallèle, l'analyse des permis de construire accordés sur la commune depuis 2014 indique une moyenne de l'ordre de 7 logements réalisés par an entre 2014 et 2020.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	total	moyenne
PERMIS DELIVRE	7	4	5	12	13	0	6	47	6,7

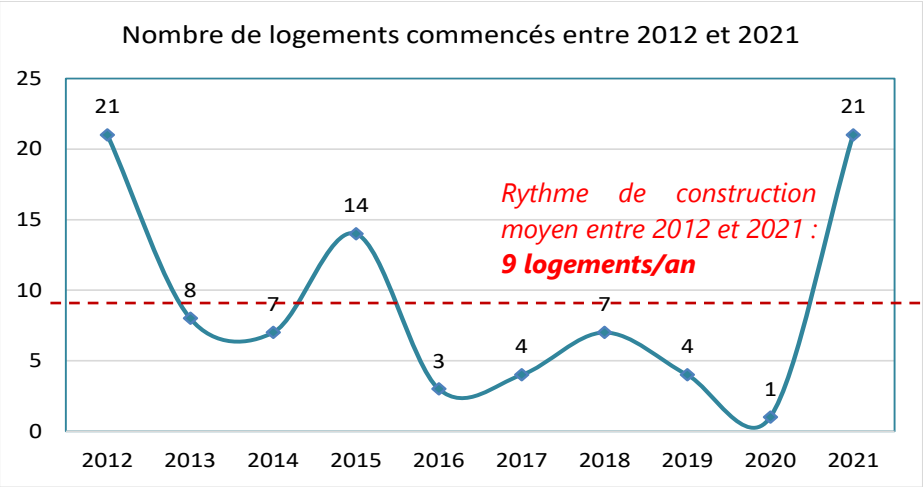
Source : données communales

Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2012 et 2021, les données SITADEL indiquent qu'ils correspondent pour la quasi-totalité à du logement de type individuel (95% dont environ 13% à de l'individuel groupé). Près de 5% des logements commencés sur la décennie 2011-2021 sont de type collectif, participant de la diversification de l'offre de logements sur le territoire. En comparaison, le département enregistre, sur la même période, 17% des constructions en logements collectifs et 7% de logements en résidence.

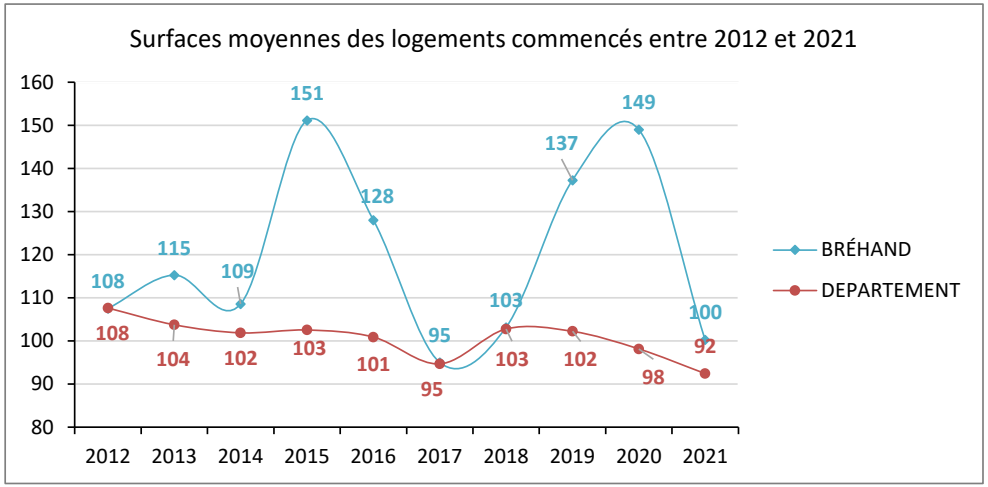
En lien avec le type de logements commencés sur Bréhand, la surface moyenne des logements entre 2012 et 2021 sur le territoire est globalement supérieure aux résultats sur le département (100m² à Bréhand contre 92m² à l'échelle départementale).

[2] DOO SCOT du Pays de Saint-Brieuc

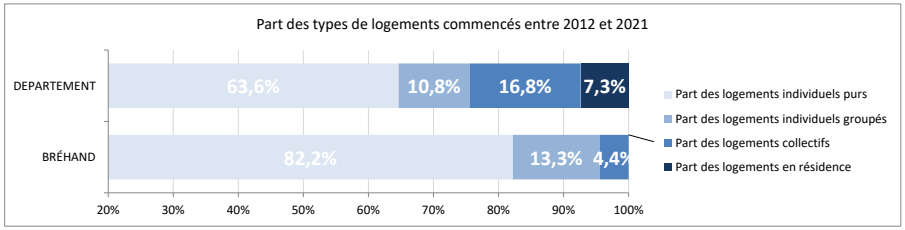
[3] La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.



Source : SITADEL



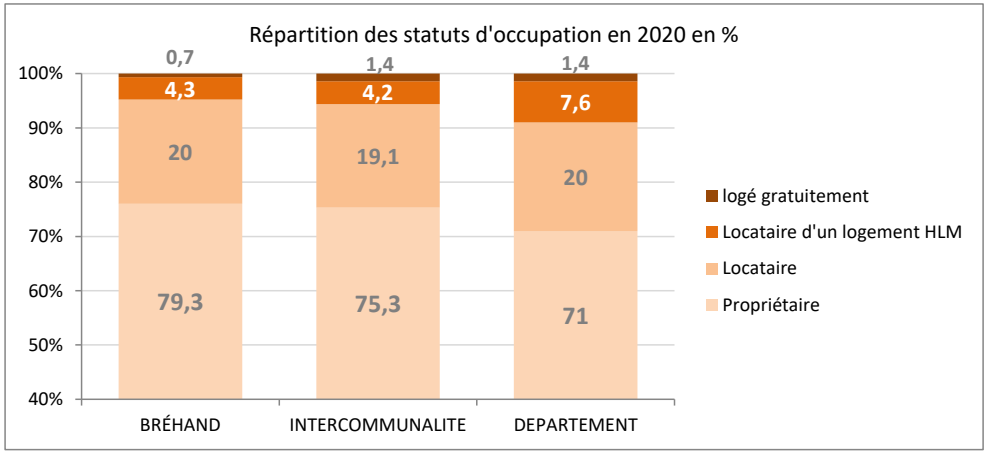
Source : SITADEL



Source : SITADEL

Nouveaux logements habitat individuel pur

Nouveaux logements habitat individuel groupé



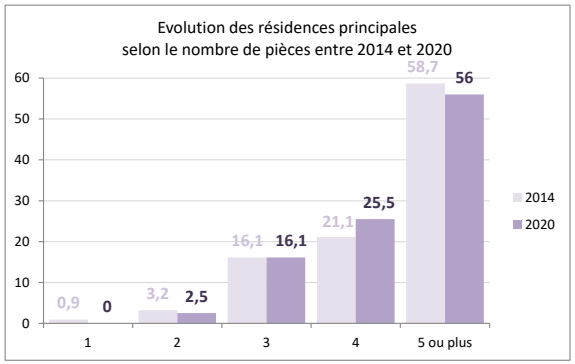
Source : INSEE – RP 2020

1.14 UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIE

En 2020, sur l'ensemble des résidences principales de la commune, plus de 79% sont occupées par des propriétaires. Ce résultat est supérieur à celui observé sur l'intercommunalité (75%) et bien supérieur au département (71%). En ce qui concerne les résidences principales en locatif, elles représentent une part de 20% sur Bréhand.

Parmi les 20% de résidences principales en locatif sur la commune, 4,3% correspondent à du logement HLM contre 4,2% à l'échelle intercommunale et à près de 8% sur le département. Le nombre de logements sociaux est en hausse par rapport à 2014 puisqu'il a doublé (15 logements sociaux en 2014 contre 30 en 2020 selon les données INSEE).

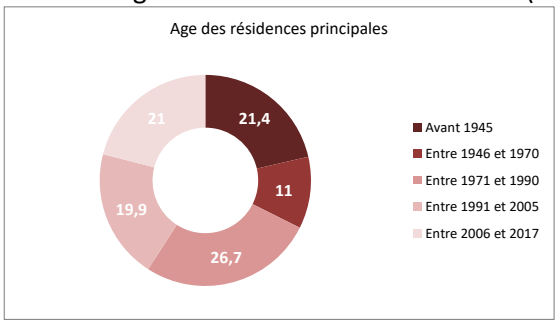
Le parc de logements est particulièrement homogène sur la commune. En 2020, près de 97% du parc de logements correspond à des maisons contre 3% pour les appartements (23 appartements sur le territoire en 2020 contre 27 en 2014). Sur le département, plus de 17% du parc de logements correspond à des appartements et 13% sur l'intercommunalité.



Source : INSEE – RP 2020

Sur le plan de la taille des logements, le caractère homogène est clairement visible : 56% des résidences principales correspondent à des logements de 5 pièces ou plus.

La part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) est de seulement 2,5% en 2020 alors qu'au moins 64% des ménages se composent de deux personnes ou moins en 2017. On constate que sur les 5 dernières années la part des petits et des très grands logements (T1, T2 et T5) a diminué au profit des logements de taille intermédiaires (3 et 4 pièces).



Source : INSEE – RP 2020

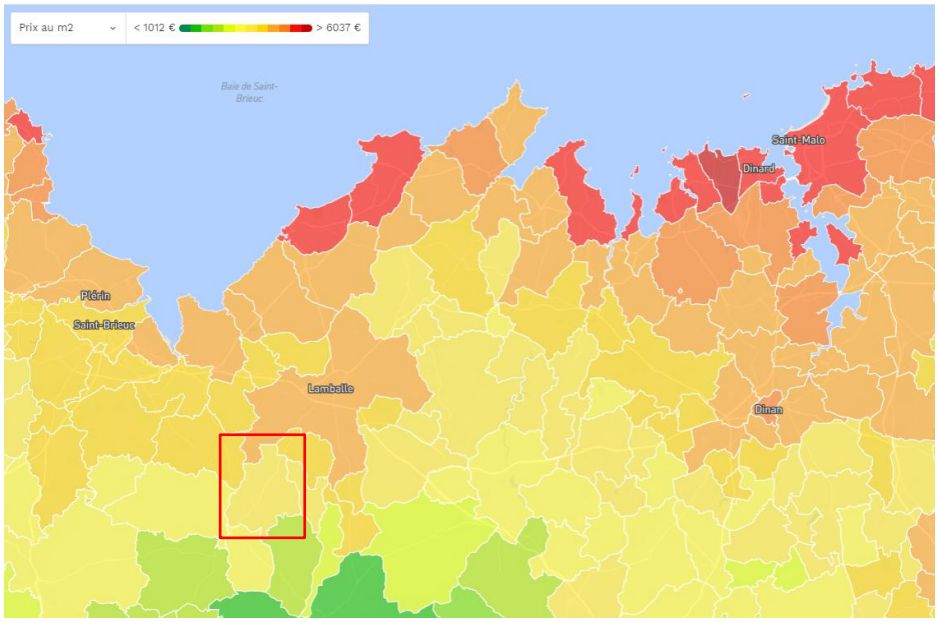
Les logements de résidences principales construits après 1990 représentent près de 41% de l'ensemble du parc des résidences principales (sans compter les habitations construites depuis 2017) contre environ 32% pour les habitations d'avant 1970. Le parc des résidences principales de Bréhand est donc relativement ancien.

1.15 UN PRIX DE L'IMMOBILIER ABORDABLE[4]

Le prix moyen de l'immobilier au m² est de 2012 € sur la commune de Bréhand au 1er octobre 2023. Il peut néanmoins valoir entre 1151€ et 2471€ en fonction des quartiers et les spécificités de la maison. La carte ci-dessous indique que plus on s'éloigne de la côte et plus de prix de

[4] *meilleursagents.com*

l'immobilier est bas. On note aussi des prix immobiliers plus élevées dans les grands pôles tels que Dinan, Saint-Brieuc ou Lamballe. Le prix de l'immobilier sur la commune est donc abordable au regard de la proximité du pôle de Lamballe. On peut noter que le prix de l'immobilier a augmenté de près de 42% sur les 5 dernières années sur la commune de Bréhand, et de 52% sur l'ensemble du département des Côtes d'Armor.



Source : meilleurs agents

1.5 DES BESOINS SPECIFIQUES

Le territoire communal ne dispose d'aucune structure d'accueil pour les personnes dépendantes. Les EHPAD les plus proches se situent sur les communes de Lamballe, Hénon, Plénée-Jugon...

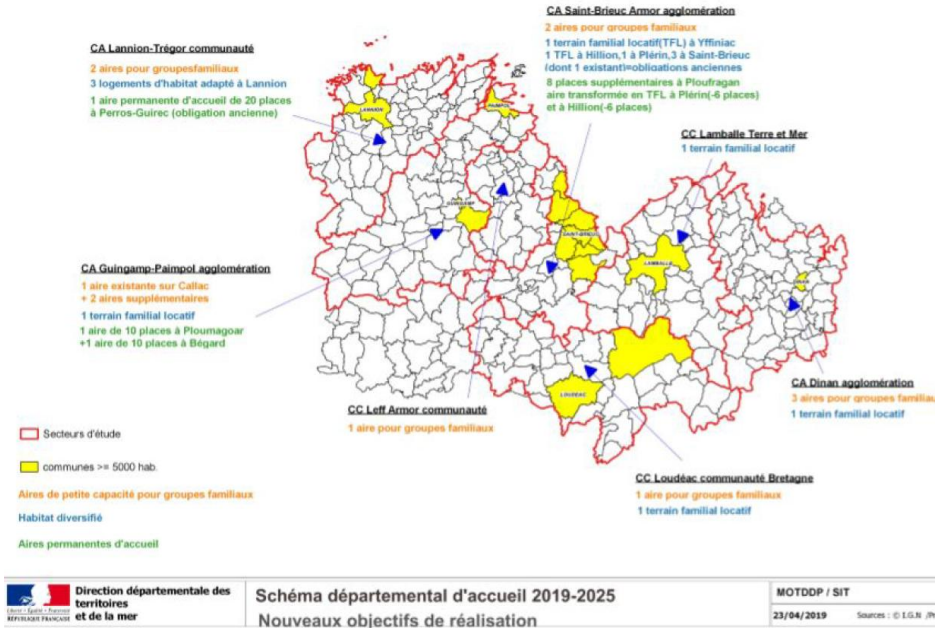
Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Côtes d'Armor, approuvé le 17 juillet 2019 par le Préfet et le Président du Conseil général, définit la localisation des aires d'accueil et de grands passages ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre pour la période 2019-2025.

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n'est identifié. Par ailleurs, la commune n'a pas d'obligation d'accueil au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (commune de moins de 5 000 habitants).

Au sein de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, une aire d'accueil est recensée sur la commune de Lamballe.

L'aire est en bon état général. Les normes techniques sont respectées, tant dans la quantité que dans la qualité. 12 modules sanitaires sont mis à disposition. Les 12 emplacements mesurent environ 150 m². Toutefois, des travaux de sécurisation du terrain sont prévus (aire d'accueil située en contre-bas d'un rond-point) ainsi que des travaux de réfection des blocs sanitaires. De plus, la collectivité a prévu d'insonoriser l'aire d'accueil, dans la mesure où elle se situe le long d'une voie rapide.

Le document indique la réalisation en 2014, à proximité de l'aire d'accueil, d'un terrain pour les groupes familiaux. Le site choisi ne dispose pas d'une superficie de 1ha mais d'environ 1/2ha.



Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Côtes d'Armor, 2019

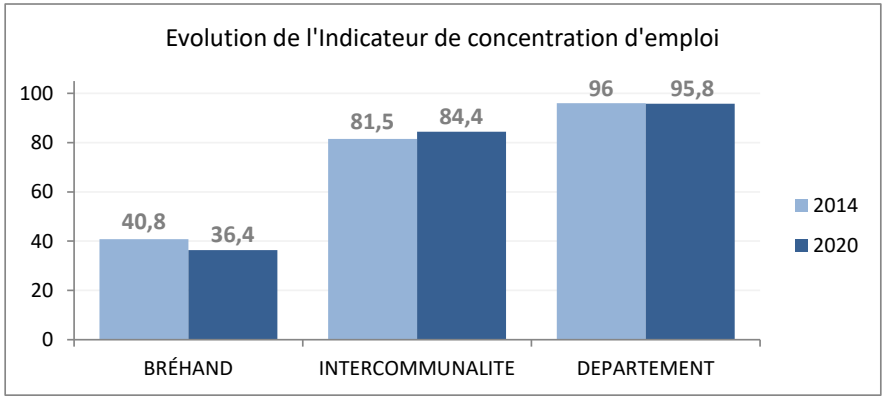
Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Côtes d'Armor fixe des prescriptions pour la période 2019/2025 sur le territoire de l'intercommunalité :

Face au constat d'un certain ancrage territorial de plusieurs familles stationnant sur l'aire d'accueil de Lamballe, l'objectif fixé pour l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer est de réaliser un projet de terrain familial locatif (obligation nouvelle) ayant une superficie suffisante pour accueillir 6 caravanes maximum et disposant d'un espace de vie, d'un accès à un point d'eau et d'un compteur électrique.

LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

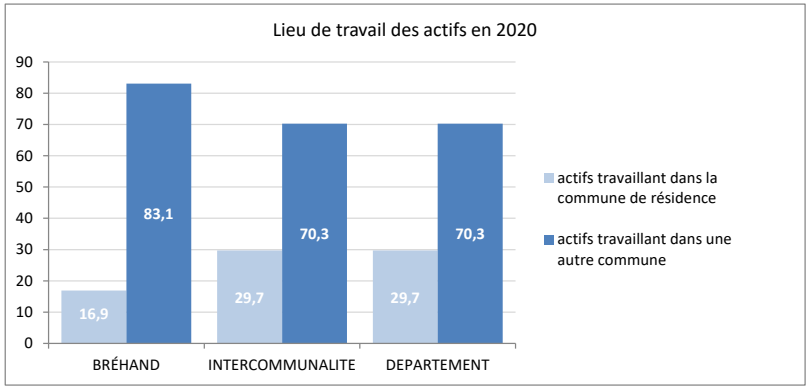
1.6 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. Sur la commune, l'ICE, en importante baisse sur la décennie 2010 (-8 points) est d'environ 36 en 2020. Bien qu'il connaisse un léger regain ces dernières années, cet ICE est bien inférieur à l'ICE intercommunal (84%) et départemental (96%), en lien avec l'absence de véritable zone structurante dédiée aux entreprises sur la commune en dehors du secteur du Vau Jaune.



Source : INSEE – RP 2020

En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que plus de 83% des actifs de Bréhand ne travaillent pas sur la commune. Ce résultat est bien supérieur à celui enregistré sur l'intercommunalité et à celui du département.



Source : INSEE – RP 2020

La situation géographique de la commune, à proximité de pôles d'emplois tels que Saint-Brieuc, Lamballe, Loudéac… et de la RD768 reliant Lamballe à Moncontour, explique l'importance des migrations pendulaires domicile-travail. Cette situation implique un grand nombre de déplacements domicile-travail. Etant donné que l'offre en transports collectifs est relativement faible, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

Au 31 décembre 2020, le territoire communal compte 79 établissements.
On peut relever que les établissements liés aux activités de type « commerces, transport, hébergement et restauration » sont particulièrement nombreux (25% des établissements).
Un autre secteur important est celui de la construction puisqu'il représente 23% des établissements communaux. Les données INSEE 2017 nous indique également que ce secteur est un des plus développés sur le territoire en termes de masse salariale puisqu'il compte 70 salariés, soit 39% des postes salariés de la commune en 2017.
Le secteur de l'industrie est peu développé sur le territoire puisqu'il compte seulement 5 entreprises.
Sur la commune, 11 établissements appartiennent au secteur « Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale », soit 14% des établissements de Bréhand. Par conséquent, ce secteur est également important sur la commune. Le plus gros établissement de ce secteur compte 15 salariés.

Part des établissements et des postes salariés par secteur d'activité (au 31.12.2020)

	Total établissements	
	Nombre	%
Ensemble	**79**	**100.0%**
Industrie	5	6,3%
Construction	**18**	**22,8%**
Commerce, transport, hébergement et restauration	**20**	**25,3%**
Information et communication	1	1,3%
Activités financières et assurance	7	8,9%
Activités immobilières	6	7,6%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques, services administratifs et de soutien	7	8,9%
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	**11**	**13,9%**
Autres activités de services	4	5,1%

Source : INSEE, CLAP

En 2017, les entreprises présentent majoritairement une taille modeste : 95 des 131 établissements existants ne comptent pas de salarié (soit environ 72,5% des établissements) et 126 comptent moins de 10 salariés (96,2% des établissements). Il faut souligner que les « petits établissements » sans salarié sont essentiels pour l'emploi à l'échelle du territoire, puisqu'ils représentent de fait 35% des 270 emplois localisés sur le territoire. Seuls 5 établissements de plus de 10 salariés sont présents sur la commune, deux concernent le secteur de la construction et regroupent 45 salariés. Un autre concerne le secteur de l'Administration publique, enseignement, santé, action sociale et emploie 15 salariés. Un autre appartient au secteur de l'industrie et regroupe 13 postes salariés. Enfin, le dernier est le secteur « commerce, transports, services divers » et compte 26 salariés.

Au final, le territoire de Bréhand est caractérisé par un tissu de petites entreprises, appuyé par la présence de quelques établissements un peu plus importants qui structurent la dynamique économique communale.

Bréhand dispose d'une offre commerciale et de services relativement réduite mais qui peut répondre en partie aux besoins quotidiens : boulangerie-pâtisserie, pharmacie, épi services, bar-restaurant, boucherie, bar-tabac, fleuriste… Certains de ces établissements permettent à la commune de disposer d'une certaine dynamique notamment à travers la complémentarité de l'offre ainsi que la notoriété de quelques commerces. Cette dynamique est renforcée par la densité et la qualité du réseau de cheminement doux sur le bourg de Bréhand et notamment les liaisons entre le bourg historique et ses commerces ainsi que les nouveaux quartiers d'habitat.

Les commerces sont localisés à proximité de place de l'église, le long de la RD80, ainsi que le long de la RD768, soit le long des principaux axes de communication à l'échelle communale. L'artisanat est quant à lui bien développé sur le territoire puisque la commune recense un total d'une vingtaine d'artisans répartis entre le bourg, et notamment sur le parc d'activités du Vau Jaune et au sein de l'espace rural (peintre, garage, paysagiste, dépanneur, poseur, maçon, couvreur…). On note aussi la présence de la carrière Le Pont de Pierre sur le territoire communal, localisée entre le ruisseau Margot et la RD768.

La carrière du Pont de Pierre est la troisième carrière en volume de production autorisée du département de Côtes-d'Armor après la carrière IMERYS de Glomel (22) et la carrière de Saint-Lubin sur Plemet les Moulins (22).

L'arrêté d'exploitation du 19.10.2006 indique une surface d'exploitation de 76 hectares. Sur ces 76 hectares, 7 hectares sont exploités par des activités agricoles. L'autorisation d'exploitation est valable jusqu'en 2036.

Cette carrière présente un gisement de qualité et d'avenir, d'accès facile. Elle a des capacités d'accueil de déchets inertes, lesquelles se réduisent ailleurs. La dernière inspection d'octobre 2024 n'a relevé aucun point à corriger. L'entreprise a un comportement proactif.

La carrière du Pont de Pierre emploie 15 salariés attitrés à la carrière, appuyés par des salariés affectés ponctuellement (élément communiqué par l'entreprise LESSARD).

Sur Bréhand sont également présents les salariés des sièges sociaux de différentes entreprises du groupe, du laboratoire et de l'entreprise de travaux publics. Globalement, cela représente une centaine de salariés travaillant sur la commune de BREHAND.

La zone artisanale du Vau Jaune est gérée par Lamballe Terre été Mer et accueille actuellement 9 entreprises. Elle s'étend sur une surface d'environ une dizaine d'hectares et dispose du réseau très haut débit ainsi que de l'assainissement collectif.

Bar-tabac

Point vert

Boulangerie

Boucherie - charcuterie

Fleuriste

Epicerie

Numéro	Nom
1	Bar/restaurant
2	Bar-Tabac Au fer à cheval
3	Boucherie/Charcuterie
4	Boulangerie Patisserie
5	Chauffagiste
6	Coiffeur Brun de Folie
7	Coopérative agricole Triskalia
8	Couvreur Le Ray
9	Fleuriste Le Jardin de Boishardy
10	Garage Jehan Patrice
11	Maçon (Dominique Routier)
12	Matériaux Atout Bat
13	Menuiserie Franck Hervé
14	Options Matériaux
15	Paysagiste Brocéliande Paysage
16	Peintures et matériaux Bourdais
17	Point vert
18	Station-service
19	Supérette Epi service
20	Déchetterie
21	Garage
22	Pharmacie
23	Menuisier
24	Station de lavage
25	Cellules / locaux pour artisans

Le Ray - Couvreur

Peinture et matériaux - Bourdais

Station-service

Lessard

Carrière

1.6.1 REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

L'article L.581-14 du code de l'environnement dispose que la collectivité compétente en matière de PLU peut élaborer sur l'ensemble de son territoire un RLP qui adapte la réglementation nationale au contexte local. C'est alors le maire qui exerce les compétences en matière de police de la publicité.

Le RLP est élaboré, révisé ou modifié conformément à la procédure applicable pour les PLU. Il comprend au moins un rapport de présentation, une partie réglementaire et des annexes. Le rapport s'appuie sur un diagnostic, définit les orientations et objectifs de la collectivité en matière de publicité extérieure, notamment de densité et d'harmonisation, explique les choix retenus au regard de ces orientations et objectifs. La partie réglementaire comprend les prescriptions qui peuvent être générales ou s'appliquer aux seules zones identifiées par le RLP. Le ou les documents graphiques font apparaître sur l'ensemble du territoire de la commune ou de l'intercommunalité les zones et, le cas échéant, les périmètres identifiés par le RLP et sont annexés à celui-ci. Les limites de l'agglomération fixées par le maire en application de l'article R.411-2 du code de la route sont également représentées sur un document graphique annexé.

Les RLP en vigueur avant le 13 juillet 2011 devront être mis en conformité avec les prescriptions du décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012 avant le 13 juillet 2020[5].

1.6.2 L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est très présente à Bréhand. Elle marque une large partie du paysage local puisqu'une grande partie du territoire est exploitée par des exploitations localisées soit sur le territoire, soit sur des territoires voisins. Les données de cadrage sont tirées du RGA 2020. L'enquête agricole menée en 2020[6] a permis d'actualiser et d'affiner les données du RGA 2020. Celle-ci est ponctuellement mise en perspective à l'appui de données régionales issues de l'ABC Agriculture et agroalimentaire de Bretagne publié en 2019 par les Chambres d'Agriculture de Bretagne.

DOCUMENTS CADRE

Le plan agricole et agroalimentaire constitue le volet opérationnel du Pacte pour l'avenir de la Bretagne (signé le 13 décembre 2013 par le premier ministre) dans le domaine agricole et agroalimentaire. Il vaut PRAD au sens de la loi du 27 juillet 2010. Ce plan confirme la nécessité de préserver le foncier agricole dans une région à la démographie dynamique et qui a tendance à consommer davantage de foncier que d'autres régions en France[7].

DONNEES DE CADRAGE

Evolution de l'activité agricole entre 1988 et 2020

	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal	128	82	60	38
Surface Agricole Utile (en ha)	2073	2081	1923	1856
Travail dans les exploitations agricoles (en Unité de Travail Annuel)	186	119	85	

Source : RGA 2020

En 2020, le territoire communal compte 38 exploitations agricoles qui utilisent 1856 hectares, soit 74% du territoire communal. Ces résultats ne reflètent toutefois pas les surfaces réellement exploitées sur le territoire communal, car la SAU est affectée à l'adresse du siège d'exploitation.

Entre 1988 et 2020, la commune a perdu près de 70% de ces exploitations, tandis que la SAU totale a diminué d'environ 10%. Ces chiffres sont synonymes d'une diminution de la place de l'agriculture sur le territoire.

L'activité du secteur agricole fournit 4,1% des emplois bretons (2,3% en France). Sur la commune de Bréhand, cette part est particulièrement élevée puisque l'activité agricole représente environ 24% des emplois locaux, témoignant de la dynamique agricole du territoire.

[5] *PAC juillet 2020*

[6] *Cf méthodologie*

[7] *PAC juillet 2020*

DIAGNOSTIC AGRICOLE DE 2020

Le territoire communal est exploité par 47 exploitations agricoles, sous diverses formes (individuelle, GAEC, EARL…). La plupart de ces exploitations ont leur siège sur le territoire et une partie exploite les terres de Bréhand et ont leurs sièges d'exploitation sur des communes voisines : Saint Trimoel, Landéhen, Lamballe, Trébry, Quessoy...

Les résultats présentés ci-après se fondent sur le retour de 9 questionnaires (sur les 47 établissements exploitant le territoire), soit un taux de réponse de l'ordre de 19%. Parmi ces 9 questionnaires, 8 concernent les exploitants ayant leurs sièges sur la commune de Bréhand.

STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les exploitations de type individuel sont les plus représentées à Bréhand (66% des exploitations). Les distinctions de type d'exploitation entre la commune et la région sont renforcées au regard de la représentation des exploitations de type individuel. En effet, les exploitations individuelles représentent les deux tiers des exploitations exploitant le territoire alors qu'il correspond à moins de 30% des statuts à l'échelle de la Bretagne. Sur Bréhand, les exploitations de type GAEC ou EARL sont peu représentées. Sur la région, ce type d'exploitation est plus présent et représente respectivement 30% et 25% des exploitations.

Les données régionales sont celles de l'état des lieux de la Chambre d'Agriculture en 2019. Cette étude enregistre une importante baisse des statuts de type individuel (-38% entre 2008 et 2018) et EARL (-20% entre 2008 et 2018) au profit des exploitations « groupées » tels que les GAEC.

Statuts juridiques des exploitations agricoles

Statut juridique	Nombre	Pourcentage	Moyenne régionale
GAEC	7	15%	30%
EARL	5	11%	25%
Individuelle	31	66%	29%
Autres	2	4%	16%
TOTAL	47	100%	100,0%

Source : Diagnostic agricole 2020

Évolution du nombre de chefs d'exploitation par forme juridique

	1998	2008	2018	Évolution 2008/1998	Évolution 2018/2008	Répartition en 2018
Individuel	31 430	16 675	10 387	-47 %	-38 %	29 %
GAEC	10 544	10 075	10 913	-4 %	+8 %	30 %
EARL	7 860	11 342	9 106	+44 %	-20 %	25 %
Autres sociétés	2 726	3 130	2 682	+15 %	-14 %	7 %
Pluralité	1 160	2 265	3 410	+95 %	+51 %	9 %
Total	**53 720**	**43 487**	**36 498**	**-19 %**	**-16 %**	**100 %**

Chambres d'agriculture de Bretagne *Source : MSA*

CARACTERISIQUES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Surface agricole utile (SAU)

Sur les 9 exploitations ayant répondu, la SAU moyenne des exploitations est de 65 hectares. Cette moyenne est bien moins élevée que la moyenne et régionales (75 hectares)[8].

Cette moyenne cache cependant des disparités importantes : ainsi, sur les 9 retours :

- 1 exploitations ont une SAU de plus de 150 hectares,
- 2 exploitations ont une SAU comprise entre 100 et 150 hectares,
- 1 exploitation ont une SAU comprises entre 50 et 100 hectares,
- 4 exploitations ont une SAU de moins de 50 hectares.

Sur la région Bretagne, 59% des exploitations agricoles font partie des grandes exploitations (avec une moyenne de 70 hectares), dont 9% de très grandes exploitation (moyenne de 80 hectares). A l'échelle du territoire de Bréhand, 50% des exploitations dépassent les 100 hectares de surface.

Caractéristiques des exploitations agricoles bretonnes en 2013 selon leur dimension économique (Production Brute Standard - PBS)

	Répartition des exploitations	SAU moyenne (ha)	Part de la SAU bretonne	UTA	UTA moyen
Petites exploitations	21 %	10	4 %	4 134	0,6
Moyennes exploitations	20 %	38	14 %	7 984	1,3
Grandes exploitations	59 %	70	82 %	46 354	2,4
dont très grandes exploitations (PBS ≥ 500 000 €)	9 %	80	15 %	11 679	3,9
Ensemble des exploitations bretonnes	**100 %**	**51**	**100 %**	**58 472**	**1,8**

Chambres d'agriculture de Bretagne — *Source : Agreste Draaf Bretagne - Enquête structure 2013*

SAU : Surface agricole utilisée
PBS : Production brute standard
UTA : Unité de travail annuel

Le total de la SAU des 9 exploitations interrogées correspond à environ 518 hectares. Parmi les 518 hectares, les 6 exploitations exploitent au total 402 hectares sur la commune de Bréhand, soit 16% du territoire communal.

Le diagnostic agricole de 2020 a permis de cartographie l'ensemble des surfaces exploitées sur le territoire avec une donnée plus large que les retours des questionnaires et a permis de constater que 727 hectares sont exploités sur la commune, soit 29% de sa surface totale.

[8] *Données agricoles de la Chambre d'agriculture de Bretagne, 2014.*

Modalités d'exploitation des sols

L'exploitation des sols peut s'effectuer par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace).

Sur les 9 retours du questionnaire agricole, la moitié des exploitants définissent leur parcellaire comme « morcelé » et l'autre moitié le considèrent comme groupé et aucun ne constate un éclatement du parcellaire.

Le risque d'un recul du système de haies bocagères est relativement limité par rapport à la pratique de culture sur des parcelles de grandes emprises. Ce type de parcellaire pose tout de même des difficultés en termes de déplacements des engins agricoles et donc des circulations aux abords et dans le bourg.

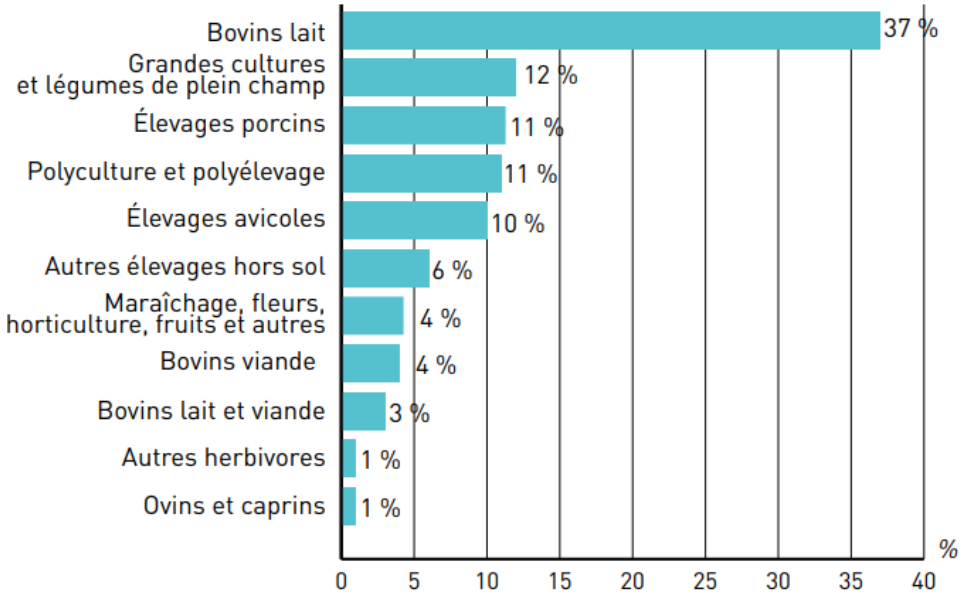
Orientation technico-économique

On peut relever que l'élevage prédominent très nettement et notamment la production bovin lait, porcs et volailles. On note que la seconde production de l'ensemble des exploitants ayant répondu au questionnaire est la céréale.

En termes de diversité de l'activité agricole, aucune exploitation ayant répondu au questionnaire ne dispose d'une activité annexe ou n'a de projet de diversification sur le court ou moyen terme.

A l'échelle de la région Bretagne, 37% des exploitations agricoles sont principalement tournées sur l'élevage bovin. La seconde production principale à l'échelle de l'ensemble des exploitations bretonnes concerne les grandes cultures et les légumes de pleins champs.

Répartition des exploitations agricoles bretonnes moyennes et grandes selon leur orientation technico-économique (OTEX) en 2013



Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

La commune de Bréhand compte 31 ICPE sur son territoire. Parmi ces 31 ICPE, 23 correspondent à des ICPE de type agricole, en lien avec une activité agricole, dédiée à l'élevage, structurante sur la commune de Bréhand. Ces 23 ICPE agricole sont toutes en fonctionnement et son localisées au sein de l'espace rural, dans des tissus diffus ou isolés. La DREAL n'identifie aucun enjeu pour l'ensemble des ICPE de la commune.

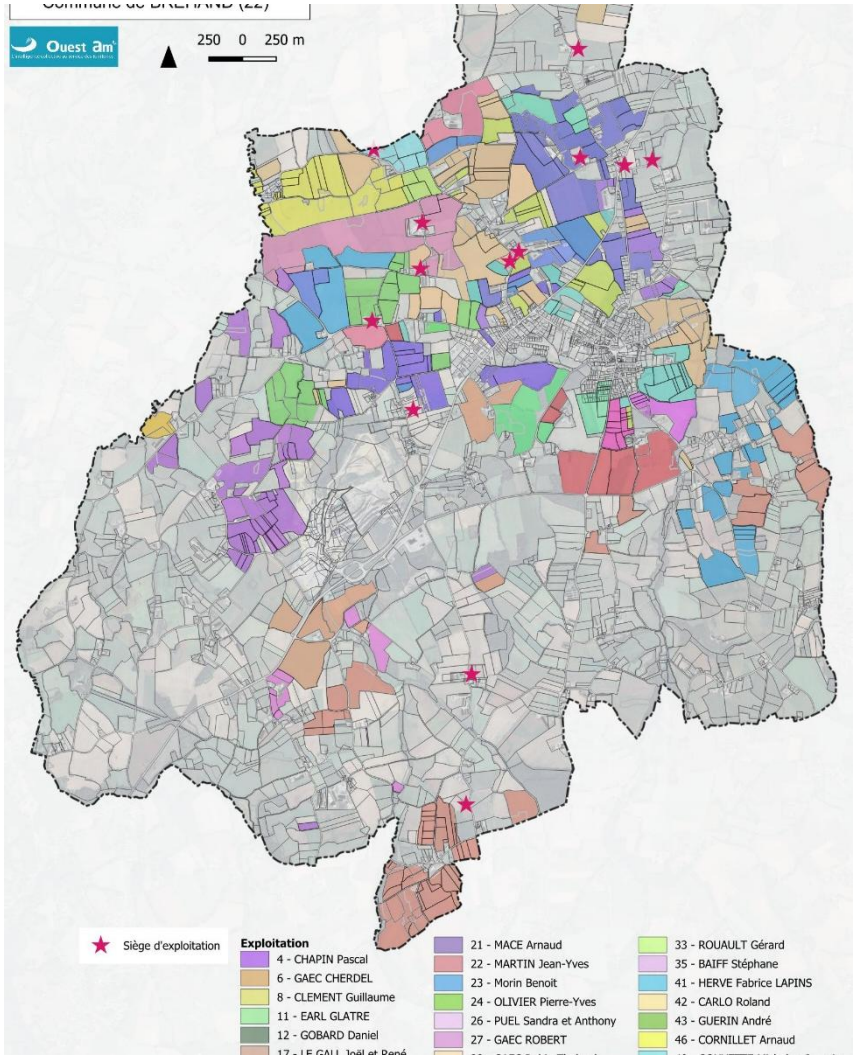
LES EXPLOITANTS

Sur les 9 retours, 2 exploitations sont gérées par des chefs d'exploitations de plus de 55 ans. Sur ces deux exploitations, la reprise est assurée. L'âge moyen des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur Bréhand (en prenant l'âge du plus jeune lors d'un groupement) est de 52 ans. L'avenir de l'activité agricole à travers l'assurance de la reprise des exploitations reste un enjeu majeur sur le territoire.

REPARTITION TERRITORIALE ET COHABITATION AVEC LES TIERS

Les sites et sièges d'exploitations agricoles sont répartis sur l'ensemble du territoire communal, sans qu'il s'en trouve sur le Bourg ou en périphérie immédiate de celui-ci.

Par ailleurs, comme le souligne la carte ci-après, il faut relever une certaine proximité entre les exploitants et les non-exploitants (appelés « tiers ») en campagne, avec quelques secteurs où des bâtiments agricoles sont situés à moins de 100 mètres d'une habitation de tiers.



1.7 LA SYLVILCULTURE

Le patrimoine forestier participe de l'amplification du paysage communal et permet de souligner les qualités du territoire pour des usages variés. Les espaces forestiers occupent plus de 6,4% du territoire communal (environ 160 hectares). Au-delà de leur fonction paysagère, ils assurent des fonctions productives, sociales, et biologiques. Sur le territoire, une partie de la forêt privée est gérée conformément à un document de gestion durable agréé par le Centre de Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

La pérennité et le bon entretien de ces espaces est directement lié à leur capacité à fournir des services spécifiques tant au regard des activités des filières de production et de transformation de la ressource en bois sous la forme de bois d'œuvre (meubles, charpente, bois de construction…) ou de production énergétique, ainsi qu'à celles des activités touristiques et de loisirs (Randonnées pédestre, VTT, équestre, chasse…).

Les caractéristiques de l'activité sylvicole sont plus précisément détaillées dans l'Etat Initial de l'Environnement (*Cf 2.1.2 Les boisements).*

1.8 UNE ACTIVITE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA NATURE ET LA CULTURE LOCALE

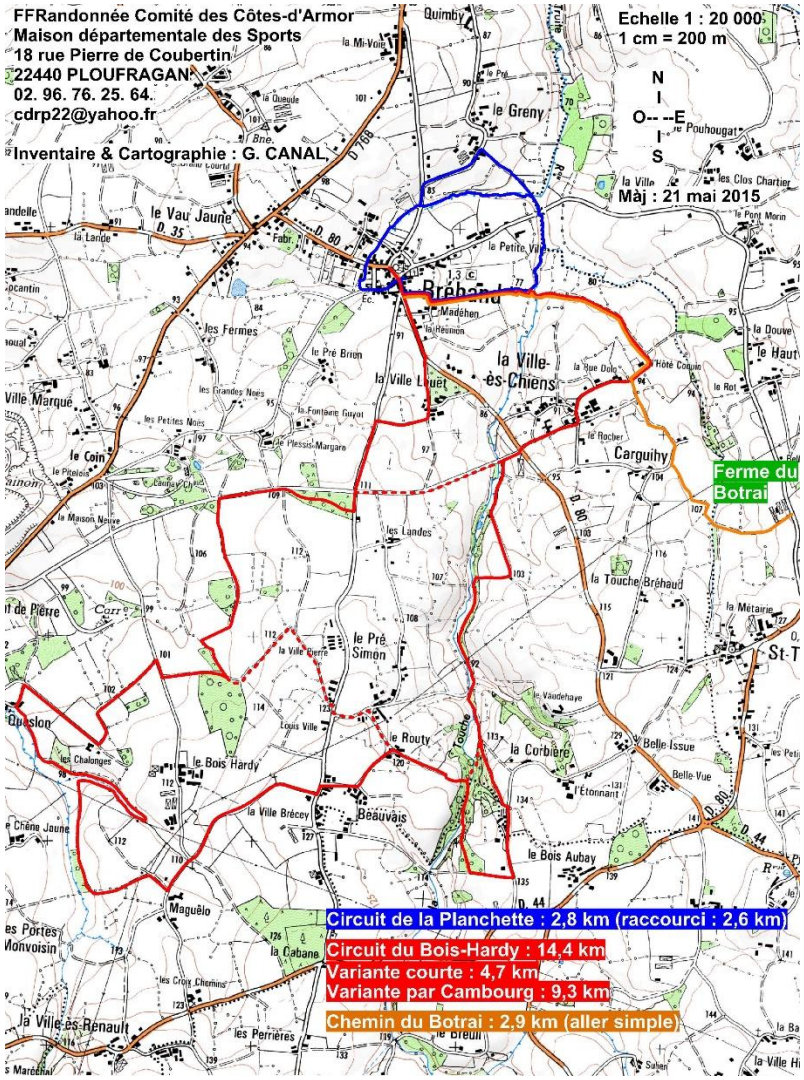
La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. La commune ne dispose pas d'une réelle locomotive touristique mais elle regroupe un grand nombre de structures attractives pour les touristes et visiteurs :

- Le jardin public du presbytère.
- Le patrimoine bâti (église, domaine de Launay, ruine du Moulin de Cambourg, Manoir de Quimby…).
- Le patrimoine naturel (ruisseau de La Touche, ruisseau Margot, La truite, le Bois Hardy…)
- Le réseau de chemins pédestres : le circuit de la Planchette (2,8 km), circuit du Bois-Hardy (14,4 km), chemin du Botrai (2,9 km) qui permettent de découvrir le territoire et son patrimoine à la foi naturel et bâti.
- En lien avec la présence de nombreux sentiers de randonnées, la salle Alain Glatre, correspondant à l'ancien auditoire, est ouverte au public tous les jours et contient les plans des circuits de randonnée de Bréhand.

L'offre d'hébergement est limitée sur la commune et correspond au gîte de la Tenue ainsi qu'un second gîte au lieu-dit La Ville es Chien. La commune dispose aussi d'une aire de vidange pour camping-car ainsi qu'une aire de camping-car d'une capacité de 4 emplacements.

Salle des randonneurs

Château de Launay



LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

1.9 UNE CAPACITE DES EQUIPEMENTS A ANTICIPER

La commune est relativement bien équipée que ce soit en termes d'équipements scolaires, sportifs ou sociaux avec plus d'une quinzaine d'équipements sur le territoire. En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'ateliers communaux, des équipements épuratoires, plusieurs salles communales (la salle des Rosiers d'une capacité de 50 personnes et la salle des Camélias pouvant accueillir jusqu'à 100 personnes), d'une église, d'un cimetière, d'une agence postale, ... La commune compte aussi plusieurs équipements culturels et de loisirs répartis à différents points sur le centre-bourg : bibliothèque gérée par les bénévoles, la salle multifonction ou salle de loisirs qui se compose de 3 salles :

- Salle François Cherdel (capacité de 30 personnes) qui sert de salle de réunion pour les associations de Bréhand au même titre que la Maison des Services Public.
- Salle des Loisirs qui est louée aux particuliers de Bréhand et extérieurs pour des manifestations diverses (capacité de 100 personnes).
- Un Foyer communal.

Les équipements sportifs viennent compléter cette offre. Ils se trouvent principalement sur la partie sud du bourg : la commune dispose d'une salle des sports mise en service en 1987 permettant la pratique du tennis, volley, basketball, badminton, tennis de table… La salle sert à la fois aux écoles de la commune et sert de centre de loisirs. Le territoire compte aussi deux

stades de football (un avec vestiaires et abri et l'autre avec vestiaires), un boulodrome comprenant 4 terrains et 8 terrains extérieurs. Les nombreuses associations sportives de la commune permettent de renforcer la fréquentation de ces équipements.
En termes de santé, trois médecins sont implantés sur le territoire, un cabinet d'ostéopathe, deux infirmières, une pharmacie. Une maison médicale est implantée sur la commune, permettant de faciliter le regroupement des praticiens sur Bréhand et donc de faciliter l'accès aux soins pour les habitants. De plus, le territoire accueille plusieurs services à la personne et notamment une dizaine d'assistantes maternelles.

Le tissu associatif de la commune est dense et principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives proposées sur la commune. Outre ces associations sportives et de loisirs, Bréhand rassemble également des associations favorisant les lieux sociaux.

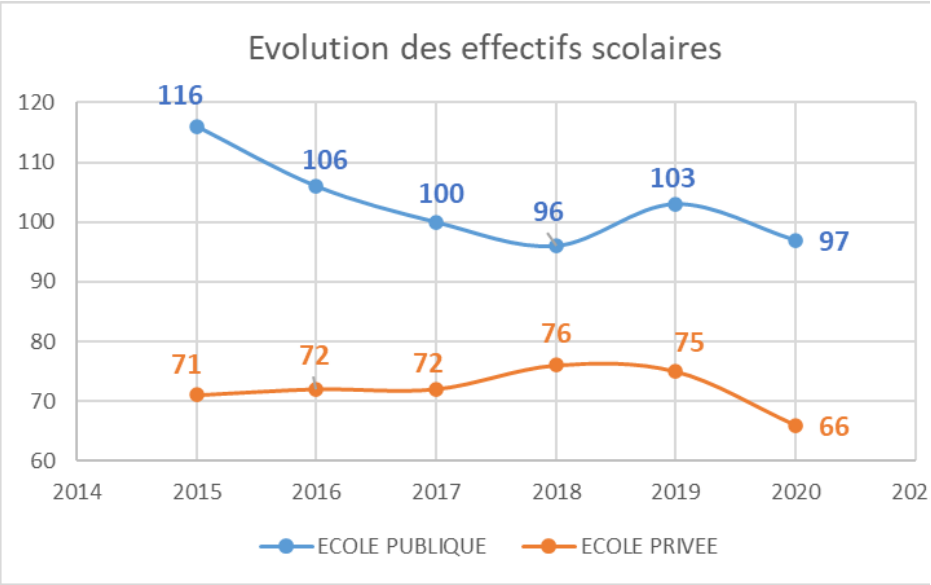
En matière d'équipements scolaires, Bréhand compte une école maternelle et élémentaire (publique). L'école publique, située le long de la RD80 entre la mairie et le centre de loisirs. L'école publique de Bréhand travaille avec l'école "La Fleur des prés" (école publique) de Moncontour au sein d'un RPI (regroupement pédagogique intercommunal). Les élèves suivent leur scolarité dans ces deux structures. Les classes de cours moyen CM 1 et CM 2 sont sur le site de Moncontour pour se rapprocher du collège de secteur : le collège François Lorant à Moncontour.

La commune dispose aussi d'une école primaire privée Saint-Yves, implantée au sud du bourg, rue Saint-Yves. L'école Saint-Yves de Bréhand est en regroupement pédagogique avec Saint-Trimoël. Une navette gratuite assure la correspondance matin et soir. Les PS/MS et les cycles 3 (CE2-CM1-CM2) sont sur le même site à Bréhand alors que les cycles 2 (GS-CP-CE1) se retrouvent à Saint-Trimoël.

Bréhand compte une cantine scolaire ainsi que d'une garderie. Aucun collège ou lycée n'est implanté sur la commune. Les établissements secondaires les plus proches sont situés sur les communes de Moncontour et Lamballe.

En analysant les effectifs scolaires de la commune, on constate plusieurs éléments :

- Une baisse progressive des effectifs de l'école publique entre 2015 et 2018,
- Une légère hausse du nombre d'élèves inscrits au sein de l'école publique en 2019 qui diminue à nouveau sur la rentrée 2020,
- Une relative stabilité des effectifs de l'école privée entre 2015 et 2019,
- Une baisse sur les deux écoles sur la rentrée 2020.
- Le nombre d'élèves scolarisés sur Bréhand est passé de 187 en 2015 à 163 en 2020, soit une baisse de l'ordre de 13%.



Source : données communales

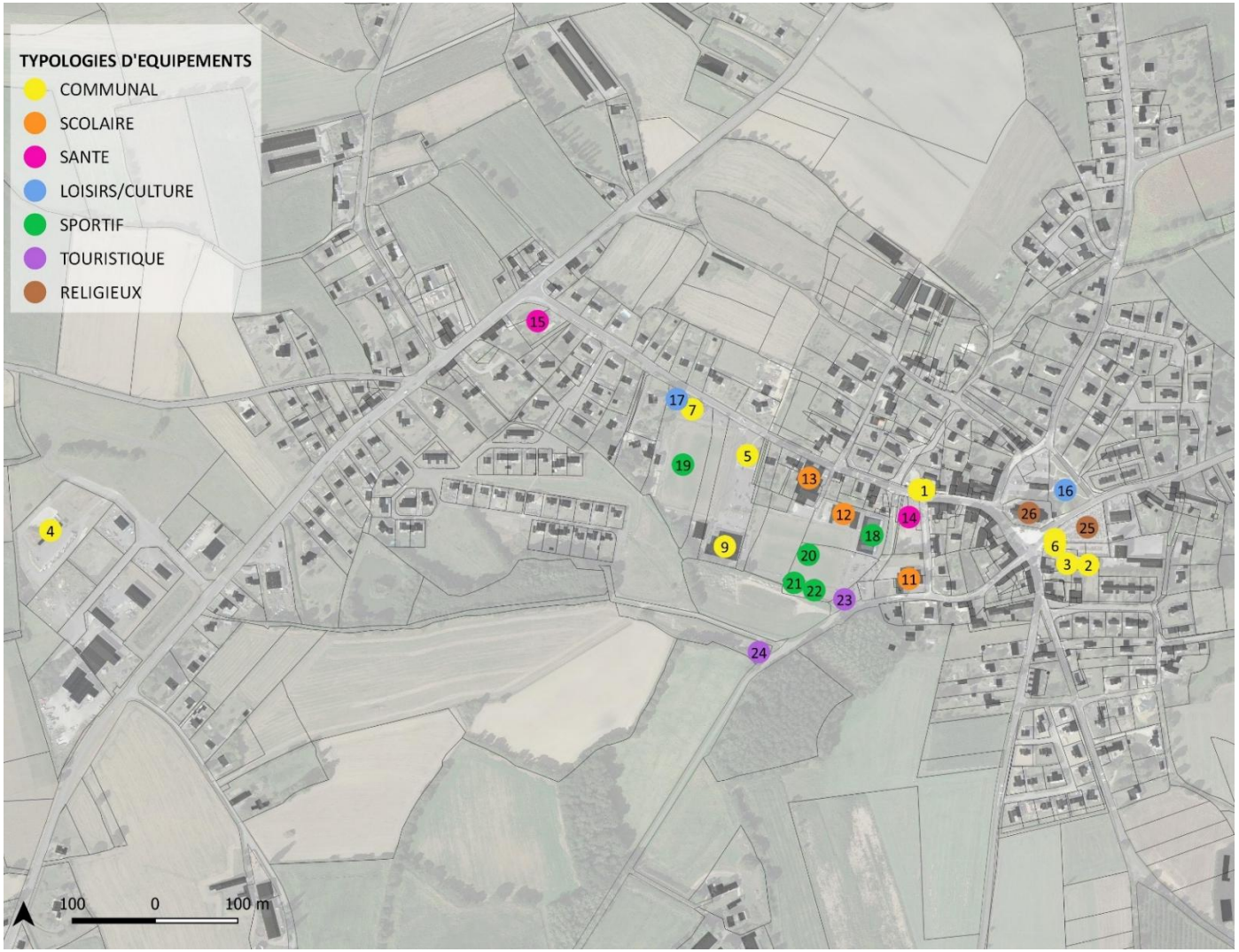
Ces tendances doivent être prises en compte dans le projet de territoire afin d'anticiper des difficultés liées aux capacités des équipements scolaires mais aussi publics, sportifs, culturels…

Ecole publique

Salle des loisirs

Stade

Aire de jeux



Numéro	Nom
1	Agence postale commnale
2	Ateliers municipaux
3	Ateliers municipaux
4	Déchetterie
5	Mairie
6	Salle communale Alain Glâtre
7	Salle communale François Cherdel
8	Salle communale Saint-Exupéry
9	Salles communales
10	WC public
11	Ecole Saint-Yves
12	Garderie
13	Ecole publique (primaire/maternelle)
14	Maison médicale
15	Pharmacie Le Mée
16	City Park
17	Foyer des jeunes
18	Gymnase
19	Terrain de sport
20	Terrain de sport
21	Vestiaires de sport
22	Vestiaires de sport
23	Aire de vidange pour camping car
24	Aire pour camping car (4 emplacements)
25	Cimetière
26	Eglise Notre Dame

1.10 LES RESEAUX

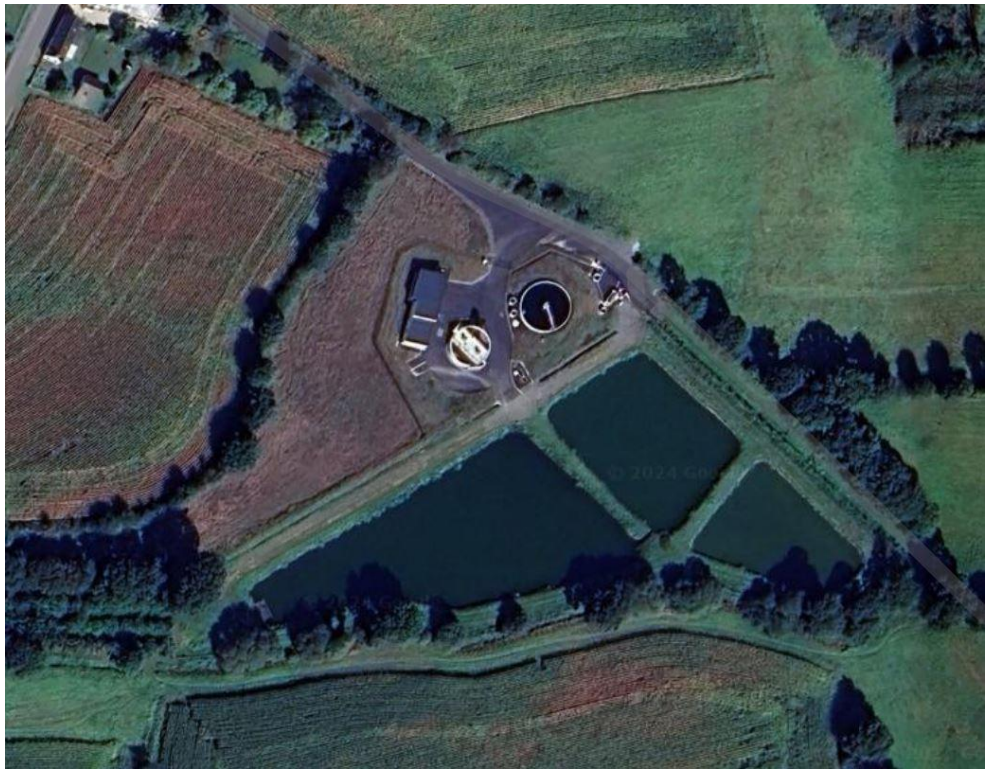
À compter du 1er janvier 2017, la gestion de l'eau potable et de l'assainissement, est transférée des communes à la Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer.

1.10.1 LA GESTION DES EAUX USEES

ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

Le projet d'une nouvelle station a été décidée par arrêté préfectoral du 29 novembre 2018. Mise en service en septembre 2022 sur la commune de Bréhand, la nouvelle station d'épuration vient remplacer l'ancien système de traitement par lagunage conçu en 1987. Arrivée à saturation et ne répondant plus aux critères de performance attendu pour un tel équipement - la commune étant notamment passée de 1300 habitants en 1990 à 1700 habitants en 2021 - l'ancienne station ne permettait pas de préserver la qualité de l'eau du ruisseau de La truite.

Pour répondre aux enjeux environnementaux découlant de ce développement, Lamballe Terre & Mer a lancé la construction d'une nouvelle station d'épuration. D'une capacité de 1200 Équivalents Habitants, cette station permet, depuis sa mise en service, de diviser par 4 les teneurs en azote et en phosphore des rejets, passant, par exemple, de 6 à 8 mg/litre à moins de 1mg/litre pour le phosphore. L'eau, une fois traitée, est rejetée vers le ruisseau de la Truite et les boues sont envoyées vers une plateforme de compostage.



Localisation de la station d'épuration – Le Greny

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de BREHAND LE GRENY

Charge maximale en entrée	884 EH
Capacité nominale	1 200 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	185 m3/j
Percentile95	0 m3/j
Débit de référence retenu	410 m3/j
Production de boues	17 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité réglementaire équipement	oui
Conformité réglementaire performance	non
Conformité globale collecte	sans objet

Assainissement.developpement-durable.gouv.fr

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

Le SPANC de Lamballe Terre & mer est effectif depuis le 1er janvier 2017 sur les 38 communes du territoire. Le règlement du service, a été élaboré courant 2017 et valide en conseil communautaire le 19 décembre 2017. Le SPANC est géré en régie sur l'ensemble du territoire de LTM. Le SPANC assure les compétences obligatoires :

- Le contrôle de conception,
- Le contrôle d'exécution,
- Le contrôle de diagnostic (aujourd'hui achevé sur l'ensemble du territoire),
- Le contrôle périodique de bon fonctionnement,

Le parc des installations d'assainissement non collectif sur LTM est estimé à 13 324 dispositifs au 31/12/2023. Sur le territoire de Bréhand, il représente 444 installations pour 942 habitants desservis.

Le SPANC réalise des contrôles de conception et de réalisation. Depuis 2020, sur Bréhand, 76 contrôles de conception et 38 contrôles de réalisation ont été effectué.

Des contrôles des installations existantes sont aussi effectué. Ces contrôles interviennent pour les installations existantes du territoire qui ont déjà eu un contrôle initial de diagnostic et pour celle qui ont eu un contrôle de réalisation. La périodicité des contrôles a été fixée à 10 ans. Sont comptabilises dans ces contrôles de bon fonctionnement, les contrôles lors des ventes immobilières. Depuis 2017, Bréhand dénombre au total de 158 contrôles de bon fonctionnement dont 39 sur l'année 2023.

1.10.2 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La commune de Bréhand n'est pas dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. La Commune est consciente de l'importance de réaliser un SDAEP. Il est précisé que Lamballe Terre & Mer est en réflexion pour réaliser un SDAEP sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il conviendra ainsi, une fois réalisé, de l'annexer au PLU par une Mise à jour des annexes. Le réseau d'eaux pluviales est annexé au PLU (annexes sanitaires).

1.10.3 L'EAU POTABLE

Le nouveau schéma départemental d'alimentation en eau potable a été élaboré par le Conseil départemental des Côtes-d'Armor pour la période 2015-2030, avec pour objectif d'apporter une vision des besoins en

matière d'alimentation en eau potable en intégrant les problématiques suivantes :

- état des infrastructures actuelles de production et de distribution,
- qualité des ressources en eau,
- évolution de la gouvernance,
- évolution des besoins,
- changement climatique.

Conformément au CGCT (art L.2224-7-1), en application de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, les collectivités compétentes doivent établir un schéma de distribution en eau potable. La commune de Coëtmieux n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

La communauté d'agglomération a repris la compétence eau potable sur l'ensemble de son territoire le 1er janvier 2019. Pour la commune de Coëtmieux, ce service est exploité en régie. Elle a la maitrise des investissements et la propriété des ouvrages.

Sur son territoire, on trouve, en 2023, 4 services différents :

- Plemy et Erquy Hénanbihen Plurien (contrats d'affermage SAUR)

- Moncontour (contrat d'affermage STGS)

- un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy, Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

La population totale desservie est estimée à 73 700 habitants, dont 57 000 habitants en régie (incluant Bréhand). Entre 2022 et 2023, le nombre d'abonnement domestique a augmenté de 1.23%.

Abonnements	2022	2023	Variation
Nombre d'abonnements domestiques (consommation inférieure à 200 m3/an)	27 329	27 664	+1,23 %
Nombre d'abonnements intermédiaires (consommation entre 200 et 6 000 m3/an)	1 042	1 044	+0,19%
Nombre d'abonnements non domestiques (consommation supérieure à 6 000 m3/an)	26	26	0,00 %
Nombre total d'abonnements	**28 397**	**28 734**	**+1,19 %**

Source : RPQS 2023

La production d'eau potable est assurée pour 27 000 abonnés par 6 captages, un forage et des importations de collectivités voisines.

L'alimentation concerne 880 abonnés sur la commune de Bréhand.

Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.
La consommation moyenne par abonnement domestique est de : **52 m³ par an en 2023**. Elle était de 57 m³ en 2022.

Le projet de PLU de Bréhand estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 165 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de Bréhand représente donc seulement 0.29% de la desserte actuelle du réseau.**
On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 165 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 165*52*10 = **85 800 m3 seulement pour les nouveaux habitants**

accueillis sur 10 ans. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 165 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.9%, et le nombre d'habitants estimés en 2024 (soit environ 1765 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **1 056 276 m3 sur 10 ans**.

Année	Population estimée	Consommation estimée en eau potable (52m3 par habitant et par an)
2024	1765	91780
2025	1781	92612
2026	1797	93444
2027	1813	94276
2028	1829	95108
2029	1846	95992
2030	1863	96876
2031	1879	97708
2032	1896	98592
2033	1913	99476
2034	1931	100412
		1056276

Le tableau de synthèse des indicateurs suivants indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau et ainsi limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.25% passant d'un rendement de 84.6% à 84.85%, cela signifie qu'avec un rendement de 84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.85%, le réseau desservirait 57 168 habitants, soit 168 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

Désignation	unité	2022	2023
Prix TTC du service au m³ pour 120 m³	€/m³	2,44	2,55
Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)	%	100	100
Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)	%	100	100
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	%	80	80
Rendement du réseau de distribution	%	84,7	84,6
Indice linéaire des volumes non comptés	m³/km/j	1,4	1,4
Indice linéaire de pertes en réseau	m³/km/j	1,3	1,3
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	%	0,46	0,46
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	unité	109	109
Estimation du nombre d'habitants desservis	hab	57 000	57 000
Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées	nb/1000ab	NC	NC
Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés	%	NC	NC
Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service	jours ouvrables	NC	NC
Taux de réclamations écrites	nb/1000ab	0,2	NC
Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé	€/m³	0,011	0,008
Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente	%	NC	NC

Source : RPQS 2023

Une étude HMUC (hydrologie, milieux, usages et climat) est actuellement en cours à l'échelle des SAGES Baie de Saint-Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimés.

1.10.4 LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Côtes d'Armor a été approuvé en 2012. Ce document a pour objectifs de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé.

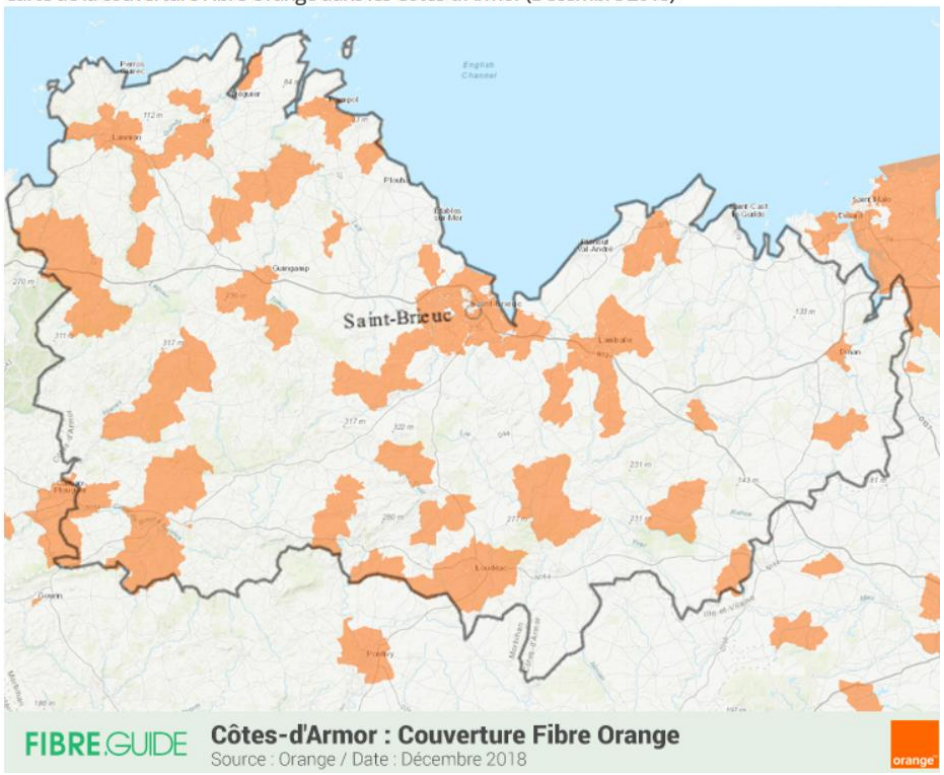
La majorité du département est classée en zone RIP (Réseau d'Initiative Publique), dont le réseau public est exploité par THD Bretagne et construit par le syndicat mixte Megalis. Le projet commun à quatre départements bretons prévoit la couverture à 100% du territoire en zone publique d'ici 2030, voire 2026. Le projet de déploiement de la fibre optique FTTH dans la zone RIP de la région se divise en plusieurs phases :

- Phase 1 (2014-2018) : raccordement de 240 000 foyers bretons à la fibre optique FTTH.
- Phase 2 (2019-2023) : raccordement de 400 000 foyers bretons à fibre optique FTTH.
- Phase 3 (2024-2026) : 100% de couverture à la fibre optique FTTH.

La construction du réseau fibre est conduite par Megalis Bretagne, dans la première phase par l'attribution de plusieurs lots et dans les phases 2 et 3 avec l'attribution d'un marché global à Axione – Bouygues Energies & Services. Le déploiement de la fibre optique dans le département des Côtes-d'Armor (22) est en cours, et 100% du territoire devrait être couvert d'ici 2030. Le 1er janvier 2020, 19% du territoire était couvert par la fibre optique, soit 72 832 locaux raccordés.

L'opérateur Orange s'est engagé dans la construction d'un réseau fibre privé, et mène donc le raccordement à la fibre optique FTTH (fibre optique jusqu'à l'abonné) dans 15 communes du département (zone AMII) à Saint-Brieuc (et son agglomération), Lagnon et Guingamp.

Carte de la couverture Fibre Orange dans les Côtes-d'Armor (Décembre 2018)



LES SERVITUDES

Les servitudes affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. La Commune de Bréhand est concernée par les servitudes suivantes :

Intitulé	Libellé	Gestionnaire
AC2	Servitude relative aux sites inscrits et classés	DREAL et UDAP
I3	Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques	GRT gaz
II	Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbure et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	DREAL Bretagne
I4	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	RTE Groupe Maintenance Réseaux Bretagne ZA de Kerourvois Sud 29556 QUIMPER
INT1	Servitude relative aux cimetières	Commune
PT2	Protection des centres radioélectriques	EMZD – rue Garigliano – BP 20 – 35 998 RENNES
T7	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement	DSAC/ Service National d'ingénierie Aéroportuaire, département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENAIS

Source : PAC juillet 2020

Servitudes affectant le territoire communal

- **AC2 – servitude relative aux sites inscrits et classés**

Site inscrit de Moncontour et les vallées avoisinantes (arrêté préfectoral de 1966)

- **I3 – Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques**

Les canalisations de gaz « Plénée-Jugon - Meslin », « Caulnes – Ploufragan Pont Noir » impactent le territoire de BREHAND.

Nom Canalisations		PMS (bar)
DN250-2001-PLENEE-JUGON MESLIN	250	67.7
DN200-1978-1979-CAULNES PLOUFRAGAN PONT NOIR	200	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Canalisations ne traversant pas le territoire, mais dont les zones d'effets l'impactent

Ces ouvrages impactent le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation II).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
DN100-1978-MESLIN_LAMBALLE	100	67.7
DN200-1978-1979-CAULNES_PLOUFRAGAN PONT NOIR	200	67.7
DN300-2003-MESLIN_PLOUFRAGAN ZOOPOLE	300	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz

Cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation II).

Installations annexes non situées sur le territoire mais dont les zones d'effets l'atteignent :

Nom Installation Annexe
MESLIN

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) dont la largeur de part et d'autre est précisée dans le tableau ci-dessous :

Canalisations	Servitude Globale (m)
DN250-2001-PLENEE-JUGON MESLIN	6
DN200-1978-1979-CAULNES PLOUFRAGAN PONT NOIR	6

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos canalisations dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

- **II – Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbure et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz**

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
DNIOO-1978-MESLIN LAMBALLE	100	67.7	25	5	5
DN200-1978-1979-CAULNES PLOUFRAGAN PONT NOIR	200	67.7	55	5	
DN300-2003-MESLIN PLOUFRAGAN ZOOPOLE	300	67.7	95	5	5
DN250-2001-PLENEE-JUGON_MESLIN	250	67.7	75	5	5
DN200-1978-1979-CAULNES PLOUFRAGAN PONT NOIR	200	67.7	55	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
MESLIN	50	6	6

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

SUP I : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N^{O} 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

- **I4 – périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine**

Ligne aérienne 4001<V NO 1 DOMLOUP - PLAINE HAUTE

Ligne aérienne 63kV NO 1 DOBERIE-PLEMY

- **INT1 – servitude relative aux cimetières**

Le cimetière est situé dans le bourg de BREHAND.

- **PT2 – Protection des centres radioélectriques**

Faisceau hertzien reliant Trédaniel « Bel air » au sémaphore de Saint-Quay (décret du 27 août 2001) et celui qui relie Trégueux « Quéré » à Trebry « le Clos Boucouet ».

- **T7 – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement**

Aéronautiques arrêté et circulaire du 25/07/1990, protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome.

MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L'essentiel des déplacements sont assurés en voiture. Les bassins d'emplois principaux correspondent aux bassins de vie de Lamballe.

1.11 LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

1.11.1 UN RESEAU ROUTIER DENSE

Le centre-bourg de Bréhand a la particularité d'être desservi selon une **organisation en étoile** par plusieurs axes routiers communaux et départementaux.

La **RD768** longe la frange ouest du centre bourg de Bréhand et traverse la totalité du territoire communal selon un axe nord-est / sud-ouest. L'axe départemental relie la commune de Lamballe au nord à celle de Moncontour au sud.

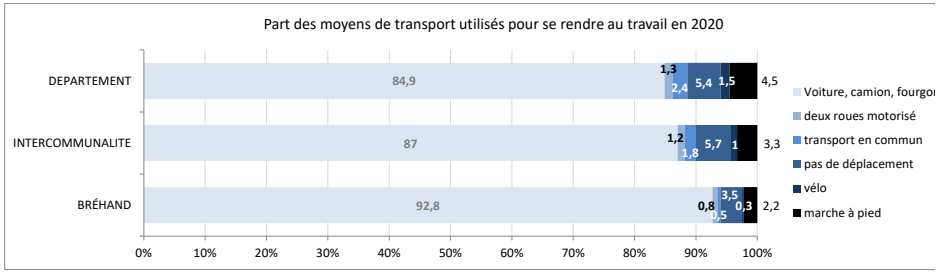
La **RD35** traverse la partie centrale du territoire d'est en ouest et permet de relier Hénon à l'est et Saint-Trimoël à l'ouest en traversant le bourg de Monnières.

Aussi, la **RD80** traverse le territoire communal du nord-ouest à l'est. Cette route départementale permet de relier la commune de Pommeret à Saint-Glen.

La **RD44** longe la frange sud-est de la commune et traverse une faible partie du territoire de Bréhand. Cet axe permet de relier les communes de Jugon-les-Lacs à l'est à Trédaniel au sud.

De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau départemental afin de desservir les hameaux et villages du territoire, ainsi que les zones d'habitations plus isolées. Densité ré

La densité du réseau routier explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les bréhandais, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente près de 93% des déplacements domicile – travail des habitants de Bréhand. A l'échelle du département et de l'intercommunalité, cette part reste très élevée mais légèrement plus réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé.



Source : INSEE RP 2020

1.11.2 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le territoire de Bréhand compte environ 285 places de stationnement. Sur la commune, en 2020, plus de 89% des habitants disposent d'un emplacement réservé au stationnement.

Les places de stationnement sont principalement localisées sur le bourg. Etant donnée l'absence d'équipement structurants en dehors du bourg et le stationnement sur parcelles privatives pour les riverains, l'absence de places de stationnement sur la voie publique n'est pas problématique en campagne.

1.11.2.1 L'OFFRE EN STATIONNEMENT

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poche et de manière longitudinale le long de la chaussée. Les plus grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment sportifs et des structures communales. Le regroupement des équipements, des commerces et des services correspond aux pôles de mobilité du bourg.

Ces pôles de mobilité sont renforcés par la présence de plusieurs cheminements doux, reliant les structures les plus fréquentées. Les plus importantes poches de stationnement en termes de capacité se trouvent autour de la place de l'église et de la mairie ainsi que sur le pôle sportif au sud du bourg. On note une offre de stationnement longitudinal le long d'un des axes de communication principal, soit le long de la rue du stade et la rue de la Truite, les axes convergeant vers la place de l'église, cœur historique du bourg.

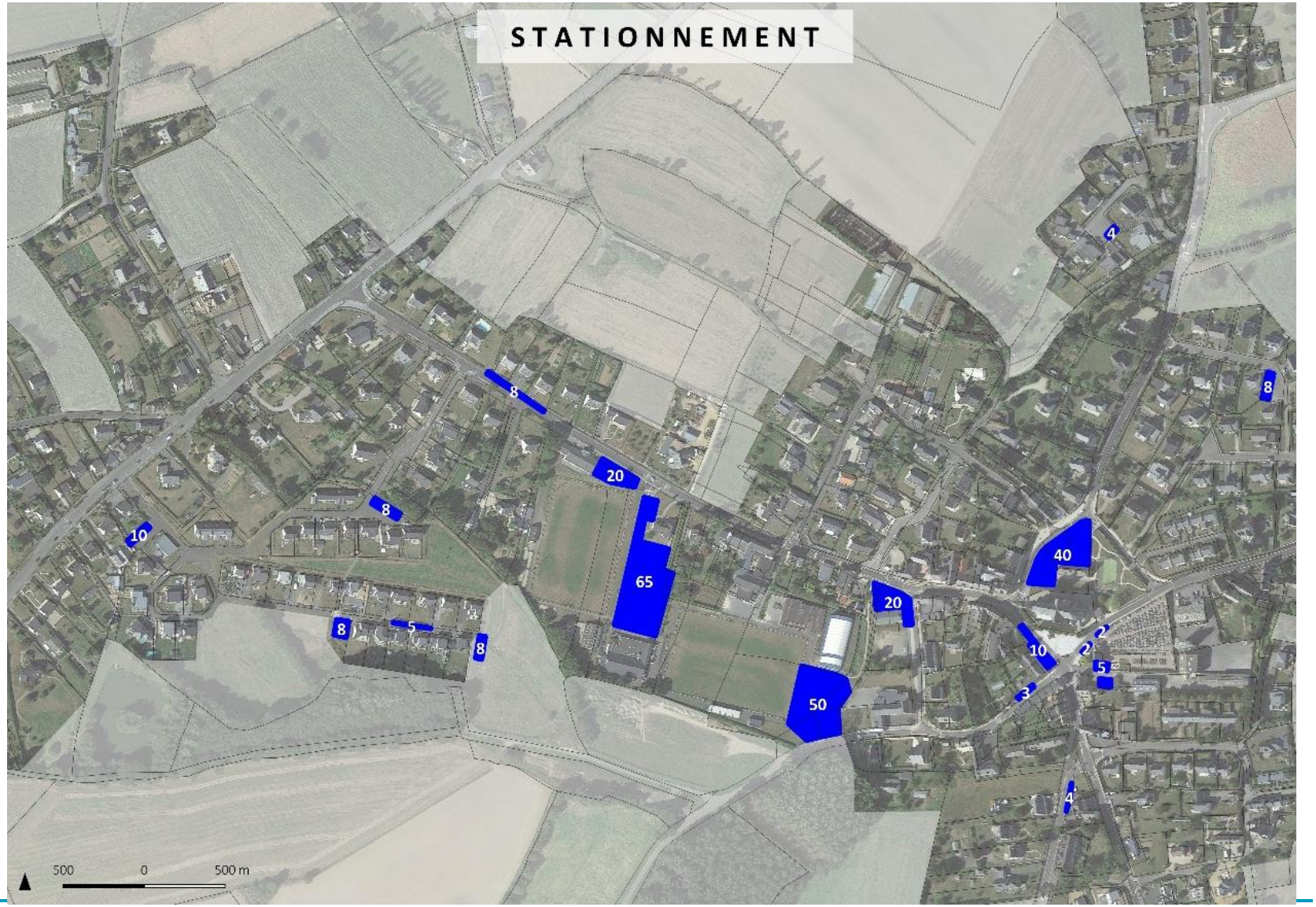
On peut noter tout de même une problématique liée à la présence de nombreux garages en front de voie le long de la rue commerçante qui limite le nombre de places disponibles à proximité immédiate des commerces. Cette problématique pourrait se renforcer dans le cadre d'un développement de l'offre commerciale plus dense sur la voie.

Portes de garages le long de la RD80

Parking maison médicale

Parking place de l'église

Localisation	Nombre de places de stationnement
Le Petit Bois	39 places
Rue du stade	8 places
Devant la salle de loisirs	20 places
Devant et arrière mairie	65 places
Arrière salle de sport	50 places
Rue Saint-Yves	20 places
Devant l'église	40 places
Place René de Foucaud	10 places
Rue de la Truite	7 places
Ateliers municipaux	10 places
Rue Sainte-Anne	4 places
Rue de Caharet	8 places
Rue de la Fontaine	4 places
TOTAL	**285 places**


STATIONNEMENT
8
20
8
10
65
8
5
8
20
40
10
2
2
5
3
50
4
4
8
500
0
500 m

1.11.2.2 La securite des deplacements

Si l'agglomération dispose d'une morphologie urbaine plutôt agglomérée, une partie du tissu urbain s'étend le long de la RD80 et en partie le long de la RD768 représentant les axes les plus fréquentés de la commune et donc les plus dangereux. En effet, au niveau des entrées dans l'agglomération, le décalage peut parfois être important entre le panneau d'entrée d'agglomération et l'entrée « ressentie », générant des vitesses excessives à proximité du bourg de la commune. Le manque de signalisation, de repères visuels et l'emprise importante de la voirie rend l'identification des entrées de bourg plus difficile et n'invite pas à une réduction des vitesses.

La voirie de la RD80 permettant de rejoindre le bourg historique à partir de la RD768 est qualitative et présente une délimitation claire entre les véhicules motorisés et les espace piétons permettant de sécuriser les déplacements dans le bourg.

Zone 30 dans lotissement récent

Trafic le long de la RD768

RD80 menant vers le bourg

Rue de Penthièvre

1.12 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

1.12.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN : UNE OFFRE ABSENTE

Le réseau de bus « **Breizhgo** » assure le transport interurbain sur l'ensemble de la région Bretagne. Aucune ligne du réseau Breizhgo ne traverse le territoire de Bréhand mais elles desservent les communes de Lamballe, Quessoy et Moncontour, à proximité de Bréhand.

Le centre-bourg de Bréhand se situe à moins de 10 kilomètres de la gare de Lamballe, soit 12 minutes en voiture. La Gare de Lamballe s'inscrit sur la ligne TER reliant Rennes à Saint-Brieuc. Cela signifie que les habitants de Bréhand peuvent rejoindre la gare de Rennes en environ 1 heure et celle de Saint-Brieuc en un peu plus d'une heure.

En lien avec l'absence de desserte directe par les transports en commun sur le territoire, les transports collectifs sont très peu utilisés dans la commune dans les liaisons domicile-travail puisqu'ils représentent une part très réduite, de l'ordre de 0,5% en 2019, soit un résultat légèrement inférieur à celui de l'intercommunalité qui dispose d'une offre de transports collectif plus étoffée (1,8%). Il est nécessaire d'améliorer et mettre en place une offre (notamment vers les communes disposant d'une desserte ferroviaire) afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Bréhand.

1.12.2 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE ABSENTE

La commune ne dispose d'aucune aire de covoiturage sur le territoire communal. Les aires de covoiturage les plus proches sont localisées sur les communes de Lamballe, Yffiniac, Tramain... soit les communes localisées le long de l'axe de communication national reliant Saint-Brieuc à Rennes.

1.13 DES LIAISONS DOUCES DENSES A VALORISER

Les continuités piétonnes sont particulièrement bien développées au sein des espaces urbanisés de Bréhand, notamment sur le bourg. Une part de ces cheminements piétons sont localisées à l'intérieur des lotissements, au travers de chemins en enrobé ou en stabilisé. La plupart des connexions permises sont locales, mais certaines permettent des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération.

Le bourg de Bréhand, par son développement en étoile, offre une bonne accessibilité aux différents commerces et équipements dans le bourg. En effet, le bourg offre de nombreux chemins, venelles et pistes reliant les différents quartiers :

- Le cheminement démarrant du nouveau lotissement des Genêts permet de relier le quartier résidentiel à la mairie en cœur de bourg en passant par le complexe sportif et scolaire. Ce cheminement se poursuit à travers une voie aménagée le long de la RD80 pour rejoindre la place de l'église.
- Le chemin piéton démarrant dans le quartier d'habitation du Carré au nord-est du bourg sur la rue du Levant où se trouve le jardin public. Ce cheminement permet de desservir le nouveau lotissement et assurer aussi la connexion avec le cœur historique, notamment par l'aménagement de voirie réalisé autour de la place de l'église.
- Les aménagements mis en place le long de la RD768 longeant la frange ouest du bourg selon un axe nord-sud permettent de faciliter une liaison piétonne plus sûre (élargissement trottoir, installation de linéaires végétaux pour séparer les modes de déplacement, aménagement pour limiter la vitesse des automobilistes…).

Les circuits et boucles de randonnées piétonnes offrent également une accessibilité au reste du territoire de la commune et notamment : le circuit de la Planchette (2,8 km), circuit du Bois-Hardy (14,4 km), chemin du Botrai (2,9 km) qui permettent de découvrir le territoire et son patrimoine à la foi naturel et bâti.

Les modes doux (marche à pied et vélo) représentent 2,5% des déplacements domicile-travail, soit un taux tout de même inférieur à celui enregistré sur l'intercommunalité (4,2%) et bien plus faible que celui du département (5,9%).

Trottoirs qualitatifs le long de la RD80

Cheminement à l'arrière du centre médical

GRILLE AFOM

ATOUTS

- Une croissance démographique importante et en hausse liée à l'accueil de plus en plus important de nouveaux ménages sur le territoire,
- Une stabilité des ménages ancrés sur le territoire,
- Une population familiale et jeune,
- Un prix de l'immobilier abordable,
- Une situation géographique à proximité de pôles urbains et desserte par un réseau départemental dense,
- Un ancrage agricole fort,
- Un tissu de petits établissements appuyé par quelques entreprises plus structurantes,
- Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale,
- Un réseau de déplacements doux particulièrement dense,
- Un tissu associatif riche et dynamique.

OPPORTUNITES

- Une croissance Un territoire rural qui satisfait et attire pour la qualité de son cadre de vie,
- Attractivité foncière et immobilière liée à une faible tension du marché,
- Visibilité et accessibilité pour l'implantation de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois,
- Diversification du tissu agricole et développement de nouvelles formes d'agriculture,
- Report du rayonnement des grandes entreprises sur les sociétés locales et renforcement de l'offre d'emplois pour attirer les actifs,
- Valorisation de l'offre touristique (communication) et captation des visiteurs.

FAIBLESSES

- Un léger vieillissement de la population,
- Un rythme de production de logements récemment ralentit,
- Une offre en typologie de logement homogène : maisons individuelles de grande taille occupées par des propriétaires,
- Une baisse progressive de l'indice de concentration d'emplois sur la commune,
- Une forte part d'actifs résidant à Bréhand et travaillant en dehors du territoire (83%),
- Une offre commerciale relativement réduite,
- Très peu d'alternatives à la voiture pour les déplacements sur le territoire

MENACES

- Un renforcement du décalage entre l'offre de logements et les besoins des populations,
- Carence dans l'offre pour les personnes âgées,
- Baisse de la valeur immobilière,
- Fuite des actifs du territoire communal et affirmation d'une dynamique plus résidentielle,
- Augmentation du trafic départemental.

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

1.14 LE MILIEU PHYSIQUE

TOPOGRAPHIE :

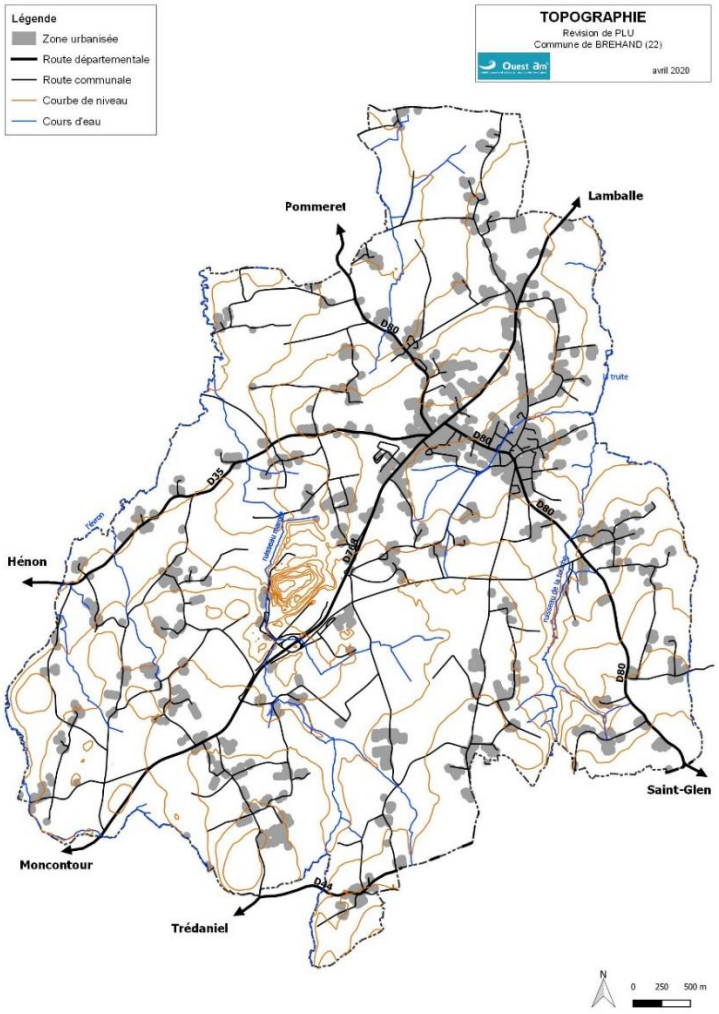
La commune présente un profil de plateau déclinant du sud-est vers le nord-ouest et très vallonné. Les altitudes varient entre 146 mètres à l'extrême sud à 55 mètres sur le cours de l'Evron, au nord-ouest.

Les cours d'eau marquent fortement le profil topographique communal, de manière très différente : la vallée de l'Evron se présente sous forme de plaine basse très évasée, tandis que le ruisseau de la truite est très encaissé entre les versants abrupts.

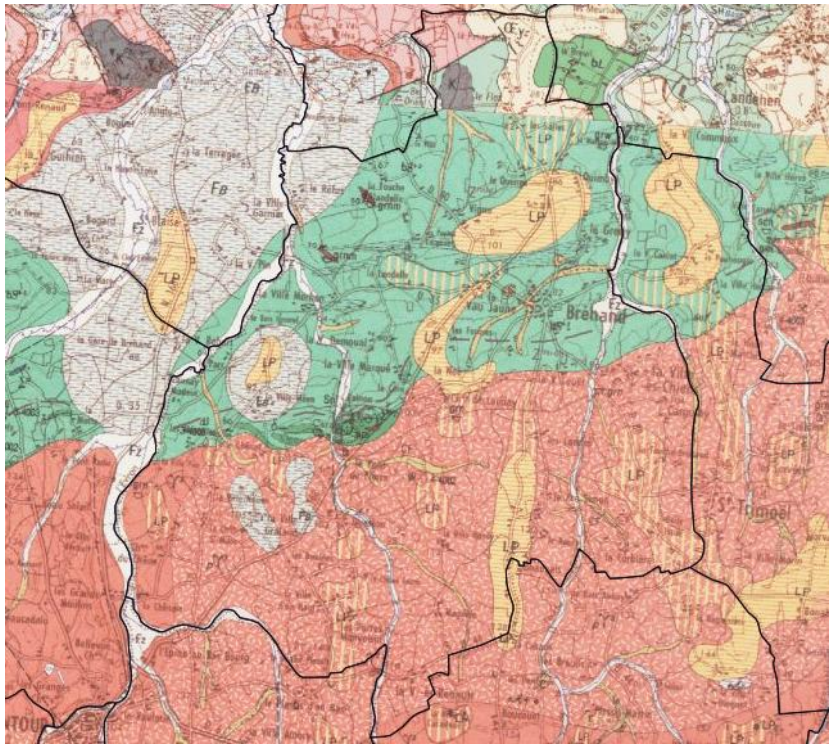
Avant même de considérer l'occupation des sols, de fortes caractéristiques apparaissent :

- Une plaine basse à l'ouest,
- Une vallée encaissée à l'est,
- Un plateau très vallonné au sud,
- Un plateau formant une ligne de crête d'est en ouest sur la partie nord de la commune.

Ces caractéristiques topographiques constituent un atout paysager indéniable par la dynamique qu'elles induisent ; mais elles génèrent également une sensibilité particulièrement par des Co visibilités entre différents lieux.



GEOLOGIE :



Source : BRGM

DEVELOPPEMENT URBAIN

1.15 LES CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBANISES

Le territoire de Bréhand peut être décomposée en plusieurs tissus :

L'urbanisation ancienne : Le noyau originel de Bréhand s'est initialement formé autour de l'église, implantée au croisement des deux principaux axes de communication du territoire communal puis le développement s'est naturellement fait de manière longitudinale sur la RD80 en direction de l'ouest pour rejoindre le tracé de l'actuelle RD768 reliant Lamballe à Moncontour. Ces premières constructions se caractérisent par une architecture traditionnelle constituée de bâtiments mitoyens de niveau rez de chaussé + 1 (avec ou sans comble), et quelques bâtiments en R+2, caractérisés par un encadrement des ouvertures en pierres apparentes, typiques de la région. Les constructions du tissu ancien sont implantées à l'alignement de la voie, sur des parcelles de petites tailles et en lanière. Les limites des espaces dans le tissu ancien sont souvent caractérisées par des murs en pierre.

Le tissu originel constitue un tissu dense et continu. Le bâti reste particulièrement homogène On note quelques éléments qui viennent briser cette homogénéité, tels que la présence de pierres de taille en encorbellement autour des fenêtres et en limite de toiture. La plupart des commerces, services et équipements sont implantés au sein de ce tissu.

Les quartiers périphériques : Ces quartiers s'opposent à la trame ancienne du tissu ancien par leur caractère moins dense. Ils correspondent au tissu pavillonnaire de la commune de Bréhand. Ils sont principalement implantés au travers d'opérations d'ensemble sous la forme de lotissements, principalement le long des voies de circulation. Les premières opérations d'ensemble se sont en effet implantées de manière linéaire le long des axes de circulation : le long de la rue de Penthièvre et le long de la rue de la Truite puis le développement s'est poursuivi de manière plus agglomérée en retrait des principaux axes départementaux comme la RD80 (quartier Saint-Anne) ou la RD768 (Le Petit Bois). Les voies de desserte de ces quartiers sont généralement d'emprise importante. Ces quartiers ne proposent en général qu'une vocation résidentielle. Ces constructions sont généralement implantées au milieu de leur parcelle ou avec un recul par rapport à la voirie. Les opérations d'ensemble sont parfois accompagnées d'espaces verts ou de squares, de tailles variables. Ces constructions présentent un aspect plus contemporain notamment par l'utilisation d'enduits lisses et de tons plus claires. Ces espaces, pensés dans une cohérence d'ensemble, disposent généralement d'une végétalisation plus importante à travers l'aménagement de parc urbain, l'implantation de haies le long des voies et l'aménagement des espaces intermédiaires (retrait entre la voie publique et la construction).

Les bâtiments d'activités industrielles et artisanales : Ces éléments bâtis peuvent engendrer un impact visuel relativement important sur l'agglomération. Une partie de ces activités sont implantées au sein de l'espace rural ainsi que sur le parc d'activités du Vau Jaune. Le bâti se caractérise par une forte emprise au sol et des volumes importants. La simplicité des formes et le traitement minimaliste des façades traduisent la fonctionnalité de ce type de bâti.

Les hameaux et écarts : La plupart des hameaux et écarts sont disséminés au sein des espaces agricoles et sont généralement isolés les uns des autres. Le bâti est dense et concentré et s'appuie la plupart du temps sur la présence de corps de fermes implantés au sein des hameaux. De nombreuses constructions aux volumes simples sont accolées les unes aux autres. Les bâtiments anciens sont le plus souvent de plain-pied et de niveau RDC + 1. Ces constructions s'intègrent particulièrement bien dans leur environnement en lien avec une implantation qui respecte les caractéristiques du terrain et l'utilisation de matériaux traditionnels (murs en pierres…).

La fonctionnalité agricole cohabite avec la fonction résidentielle dans certains hameaux. De plus, de nombreux anciens corps de fermes ont été reconvertis en locaux d'habitations. Au sein de l'espace rural, on trouve aussi quelques grandes demeures bourgeoises ou de petits châteaux. Ces hameaux disposent aussi de nombreux éléments du « petit patrimoine » de type clavaire, puits, fours à pain…

1972

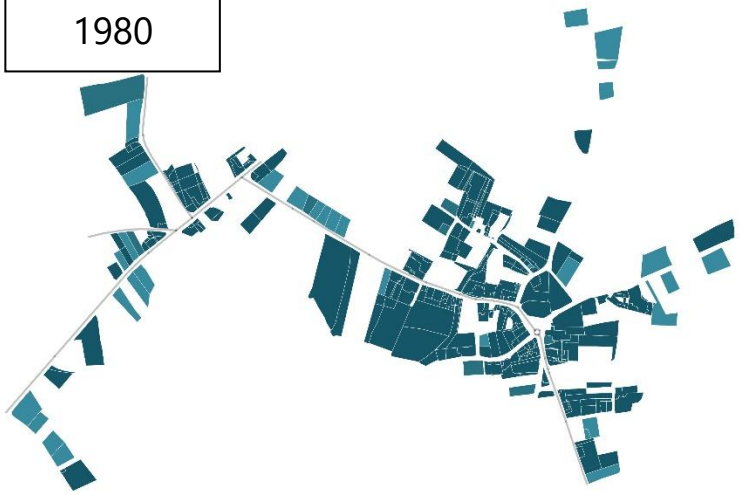
2024

1.16 CONSOMMATION D'ESPACE

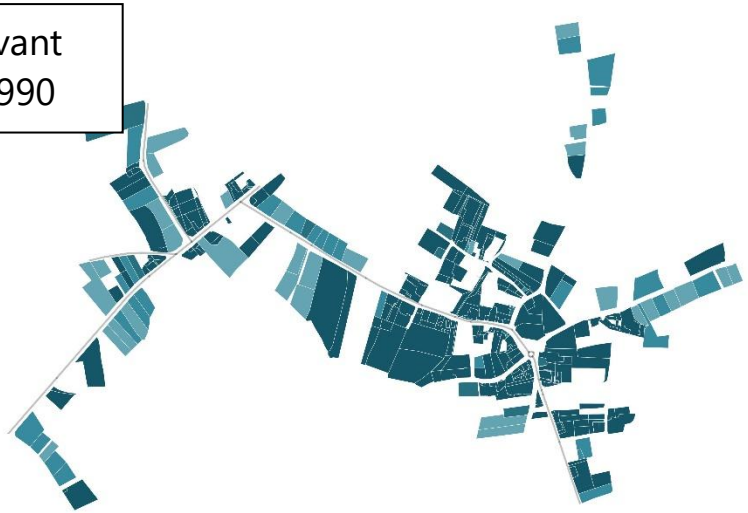
Avant 1960

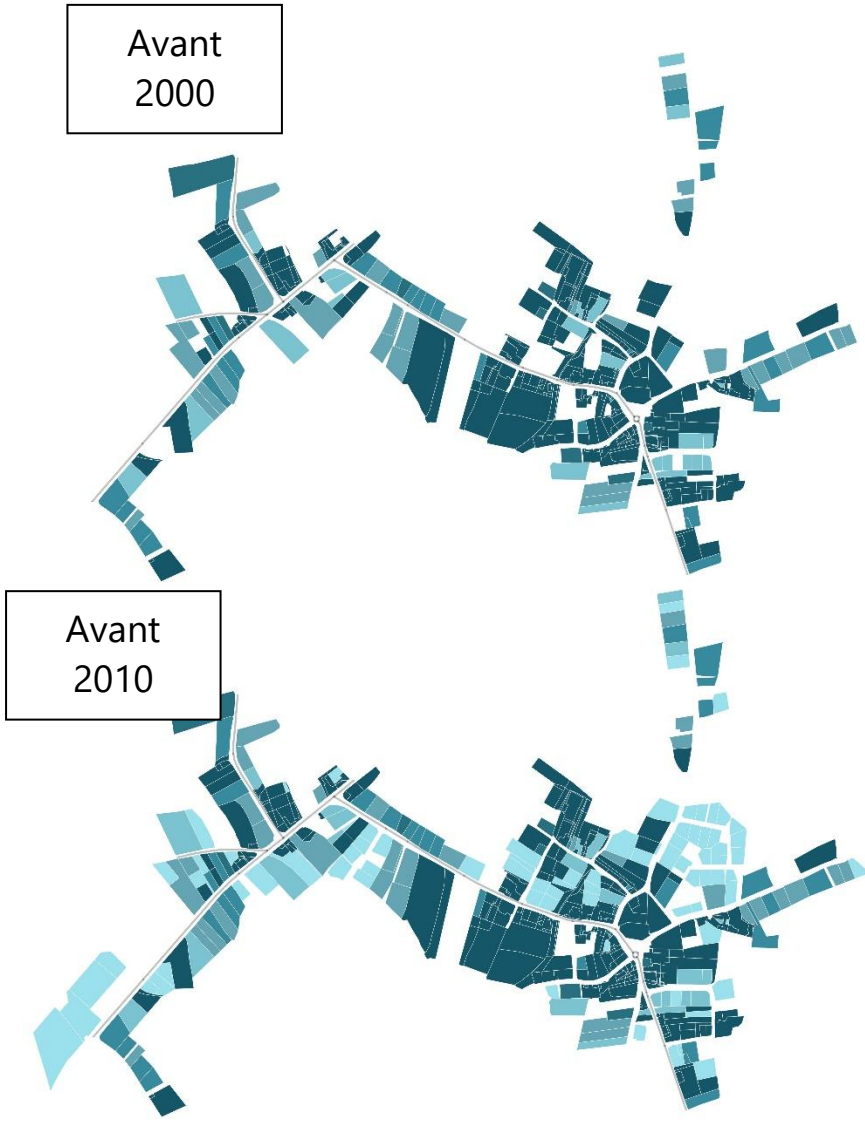
Avant 1970

Avant 1980



Avant 1990




Avant
2000
Avant
2010

Après
2010

La base de données MAJIC[9] de la commune permet d'identifier les parcelles de la commune à vocation habitat et activités économiques ayant été construites depuis 2010. L'analyse et le retraitement de données à partir de la base MAJIC permettent d'estimer la surface consommée par l'habitat et l'activité économique sur la commune depuis 2011. L'analyse permet de distinguer les surfaces artificialisées au sein et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (centre bourg) et les surfaces artificialisées sur le reste de la commune (hameaux et espaces rurales).

La base de données MAJIC n'identifie, en revanche pas, les espaces consommés par les équipements sur la commune. La détermination du foncier consommé à vocation équipement sur le territoire de Bréhand a donc été menée par le biais de la photo-interprétation, confrontée à une phase de terrain ainsi que des échanges avec les élus afin de procéder à des vérifications et ajustement.

Sur le territoire communal, sur les 10 dernières années, la consommation foncière s'élève à **14,9 hectares**, soit en moyenne 1,5 hectare consommé chaque année depuis 2011. Cette consommation concerne principalement le développement de l'activité (59,2%) et l'habitat dans un second temps (5,71 ha). Le développement des équipements n'a que très peu consommé d'espace sur les 10 dernières années.

Bilan de la consommation foncière sur la commune 2011-2021 :

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière entre 2011 et 2021	**14,9 ha**	**100 %**
Consommation foncière estimée (habitat)	**6,35 ha**	**42.6 %**
Consommation foncière estimée (équipements)	**0,11 ha**	**0,7 %**
Consommation foncière estimée (activités)	**8,44 ha**	**56,6 %**

HABITAT :

Sur la période 2011-2021, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à **6.35 hectares** sur Bréhand, soit une moyenne annuelle de 0,6 hectare.

[9] *Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)*

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière à vocation habitat	**6.35 ha**	**100 %**
Dans l'enveloppe urbaine de 2011	**0,73 ha**	**11.5 %**
En dehors de l'enveloppe urbaine de 2011	**5,62 ha**	**88.5 %**

Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein de l'enveloppe urbaine, soit du tissu urbanisé en 2011, et celles réalisées sur l'espace rural ou en extension de l'enveloppe urbaine de 2011. Sur ces 6.35 hectares consommés :

- 0,73 hectare a été consommé au sein de l'enveloppe urbaine (soit 11.5% de la consommation foncière) ;
- 5,62 hectares ont été consommés dans l'espace rural ou en extension de l'enveloppe urbaine de 2011 (88.5%).

La consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine s'est principalement réalisée au coup par coup, au fil des opportunités foncières, notamment dans le cadre de division foncière.

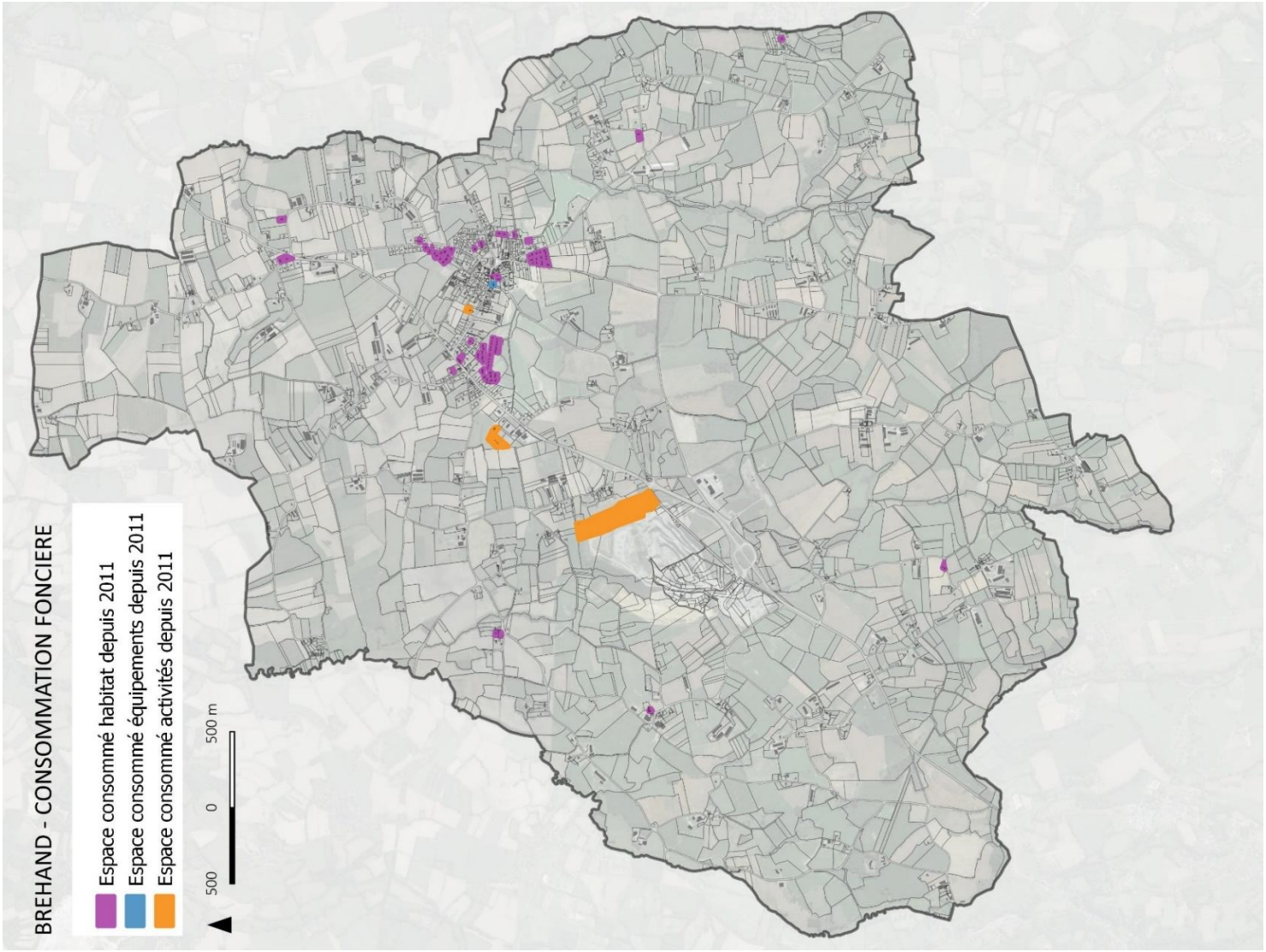
En dehors du tissu déjà urbanisé en 2011, la consommation foncière des 10 dernières années à vocation habitat s'est principalement faite en extension de l'enveloppe urbaine de 2011, notamment par la création du lotissement du Petit Bois ainsi que celui au su de la rue Sainte Anne, au nord par l'urbanisation de la rue de Penthièvre. Au sein de l'espace rural, l'urbanisation s'est traduite par la construction de quelques maisons individuelles dans les hameaux du territoire.

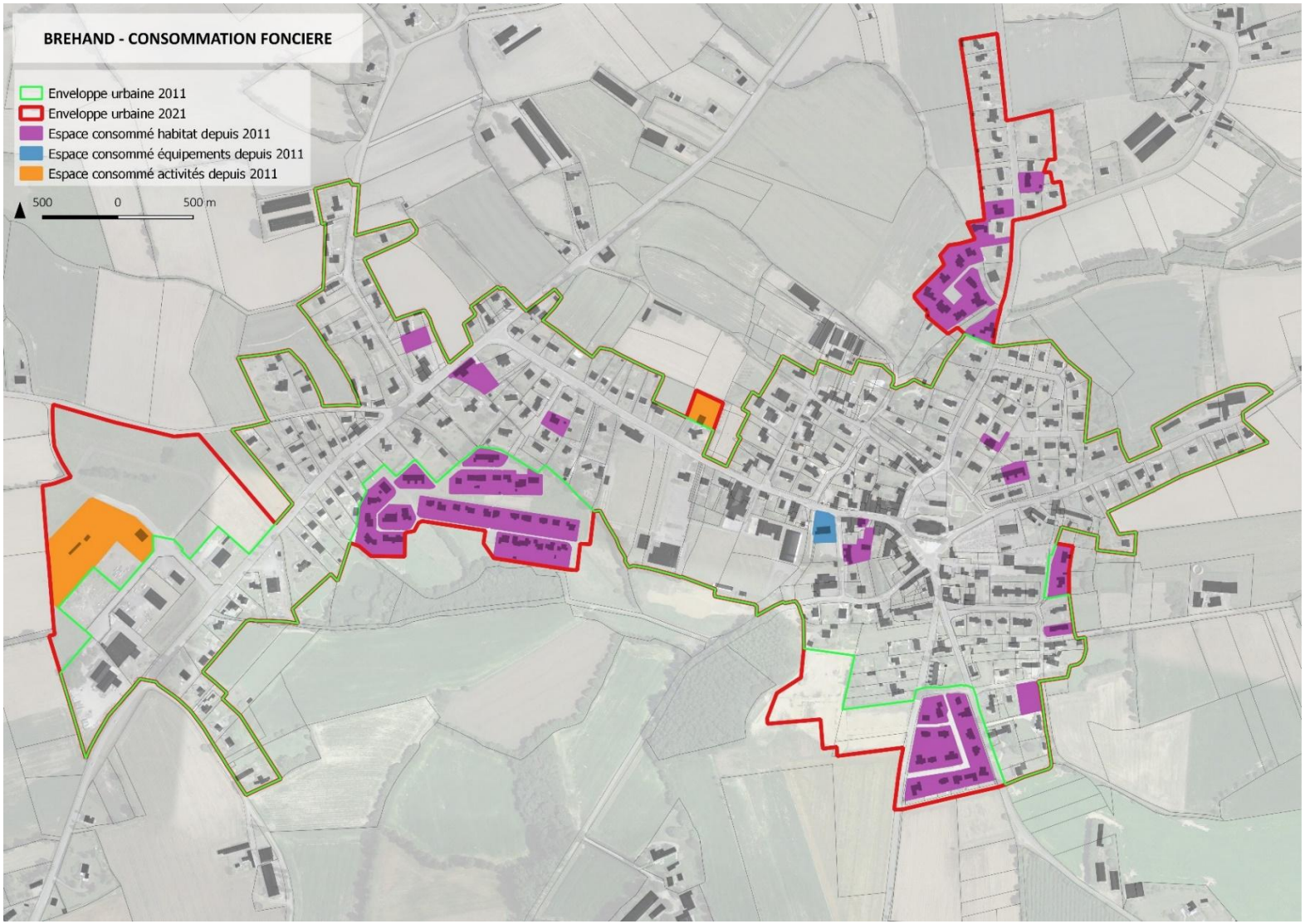
ACTIVITES :

Sur le territoire communal, entre 2011 et 2021, 8,44 hectares ont été consommés à vocation d'activité économique. Ce développement s'est effectué en partie en continuité de l'enveloppe urbaine et notamment sur le secteur du Vau Jaune (déchetterie). Elle correspond principalement à l'extension de la carrière au centre du territoire communal, dans sa partie nord.

EQUIPEMENTS :

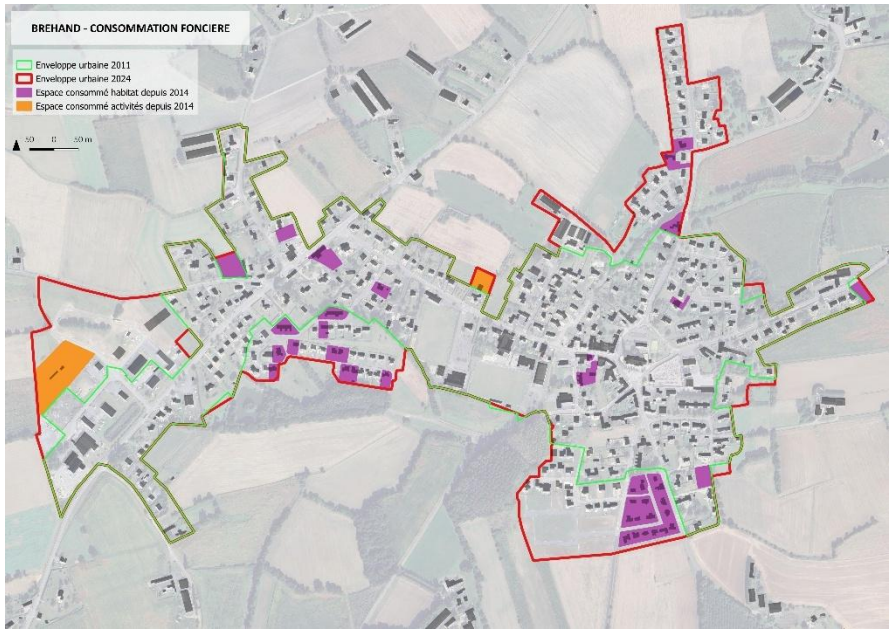
Sur le territoire, la consommation d'espace à vocation d'équipement est presque nulle sur les dix dernières années. L'évolution des structures communales s'est réalisée dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain. On note la construction d'une maison médical représentant une consommation foncière de l'ordre de 0,1 ha.


BREHAND - CONSOMMATION FONCIERE
Espace consommé habitat depuis 2011
Espace consommé équipements depuis 2011
Espace consommé activités depuis 2011
500
0
500 m


BREHAND - CONSOMMATION FONCIERE
Enveloppe urbaine 2011
Enveloppe urbaine 2021
Espace consommé habitat depuis 2011
Espace consommé équipements depuis 2011
Espace consommé activités depuis 2011
500
0
500 m

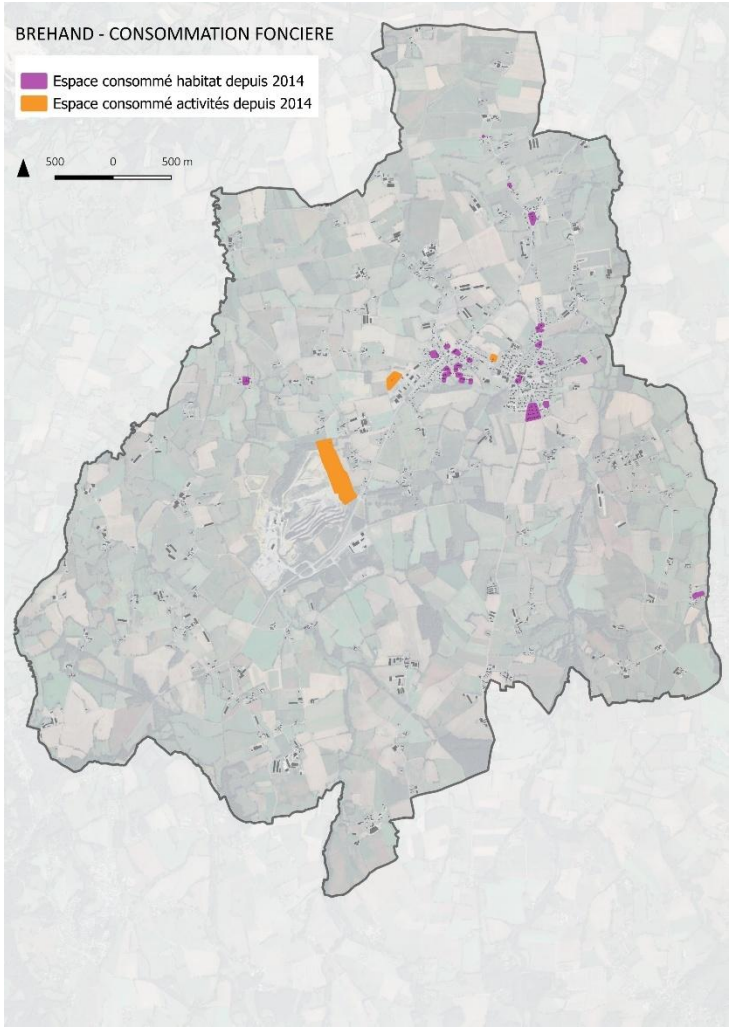
1.16.1 CONSOMMATION FONCIERE 2014-2024

La consommation foncière des 10 dernières années selon la base des données MAJIC complétée par les données du service de Lamballe Terre et Mer (mise en place d'un suivi de la consommation foncière) est de l'ordre de 12 hectares.



Bilan de la consommation foncière sur la commune 2014-20214 :

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière entre 2011 et 2021	**12.07 ha**	**100 %**
Consommation foncière estimée (habitat)	**3.81 ha**	**31.6 %**
Consommation foncière estimée (équipements)	**0 ha**	**0 %**
Consommation foncière estimée (activités)	**8,26 ha**	**68.4 %**

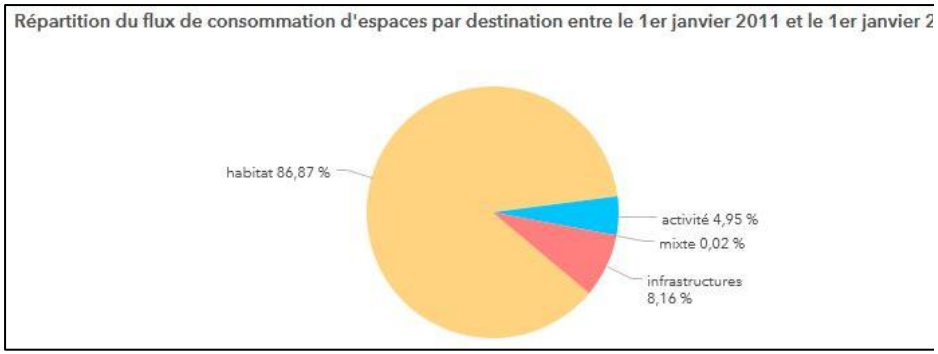


1.16.2 LE PORTAIL DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

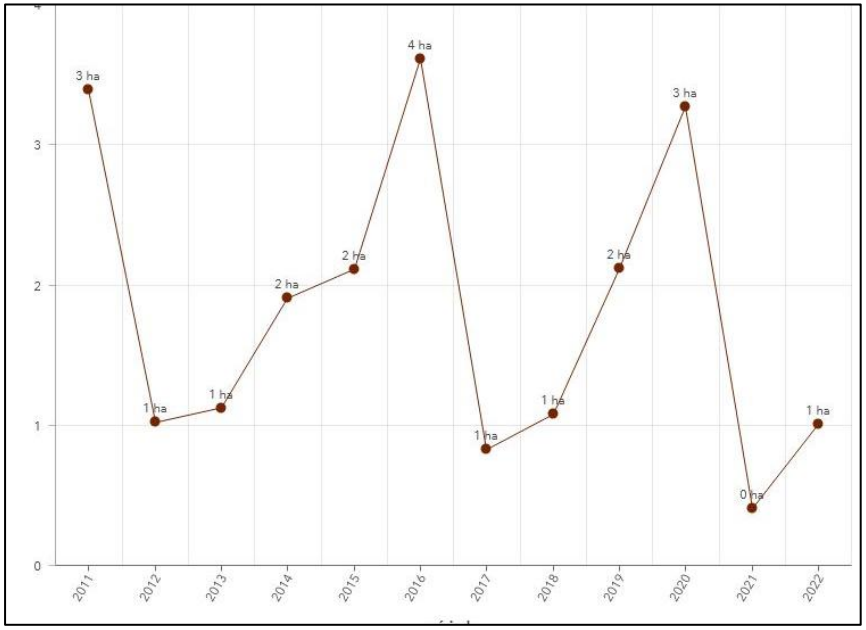
L'article 191 de la Loi Climat & Résilience exprime que : « *Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de* ***l'artificialisation des sols*** *dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période,* ***la consommation totale d'espaces*** *observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.* » Dans cette perspective, un observatoire national de la consommation d'espace a été mis en place. En ce sens, tout en gardant les résultats de l'analyse des données MAJIC, nous avons étudié les données de l'observatoire à l'échelle de Bréhand entre 2011 et 2021 afin de confronter les résultats. Les graphiques se basent pour 2011-2021 sur les données actualisées de l'observation de la consommation d'espace à l'échelle de Bréhand. Au total, entre 2011 et 2021, la surface totale consommée correspond à **18.4 hectares** toute vocation confondue, soit une moyenne de **1.8 ha** par an.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
TOTAL	1	1,1	1,9	2,1	3,6	0,8	1,1	2,1	3,3	1,4	18,4

Source : Portail national de l'artificialisation des sols (CEREMA)



Source : Portail national de l'artificialisation des sols (CEREMA)

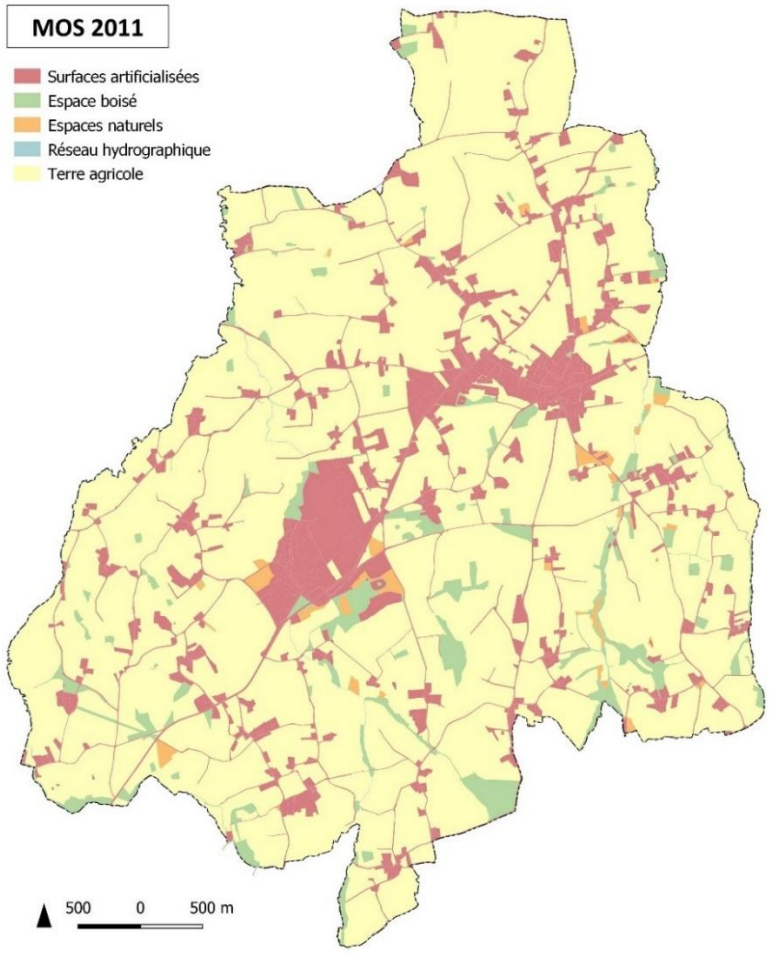


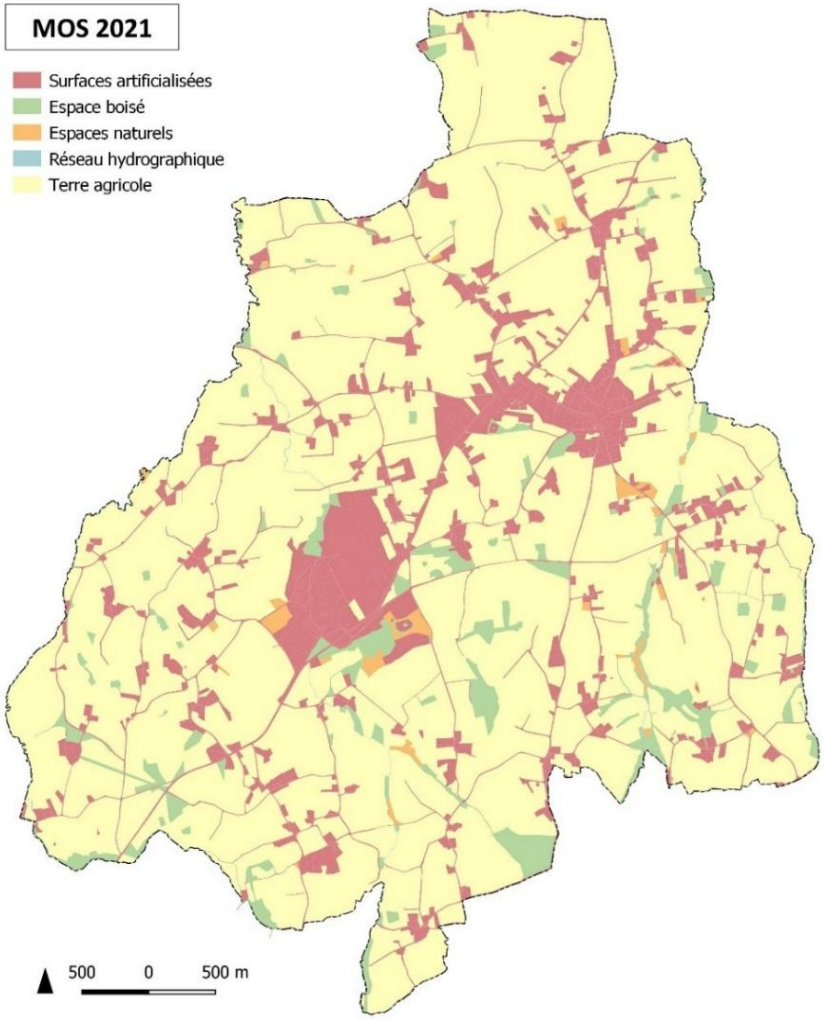
Source : Portail national de l'artificialisation des sols (CEREMA)

1.16.3 LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le cadre de la modification de son SRADDET, la région Bretagne a publié son Mode d'Occupation des Sols (MOS) en 2022. Il s'agit d'un inventaire numérique de l'occupation du sol à une échelle locale. Le MOS est aujourd'hui l'outil de référence pour estimer la consommation d'espace des territoires sur la décennie 2011-2021.

Sur la période 2011-2021, la commune de Bréhand a consommé **6.1 ha** d'après le MOS, toute vocation confondue. Cette consommation entre 2011 et 2021 correspond principalement au développement de la tranche I du lotissement du Près, au lotissement du bocage ainsi qu'à des constructions au coup par coup, en campagne.


MOS 2011
Surfaces artificialisées
Espace boisé
Espaces naturels
Réseau hydrographique
Terre agricole
500 0 500 m


MOS 2021
Surfaces artificialisées
Espace boisé
Espaces naturels
Réseau hydrographique
Terre agricole
500 0 500 m

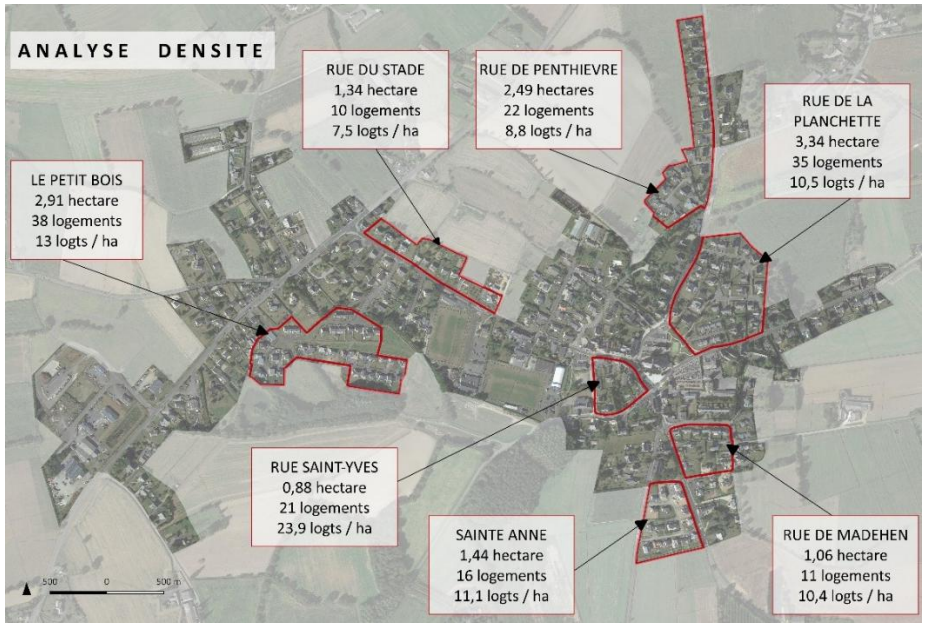
1.17 ANALYSE DE LA DENSITE

L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du Bourg : centre bourg historique, développement linéaire, opération d'ensemble… Quelles que soient les modalités d'aménagement retenues, les opérations les plus récentes présentent en général une densité beaucoup plus faible que le centre-bourg historique.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc Approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs de densité à respecter dans le cadre du développement à vocation habitat à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Bréhand, le SCOT attribue un objectif précis : respecter une densité minimale de **18 logements par hectare** à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées en extension (incluant les secteurs en densification qui représentent de la consommation foncière) sur la période 2021-2031 et de 25 logements par hectare sur la période 2031-2041.

On constate que les premières opérations urbaines du développement du bourg, réalisées de manière linéaire, proposent des densités particulièrement faibles, soit en dessous de 10 logements par hectare. En ce qui concerne les opérations urbaines plus récentes (Sainte-Anne, Le Petit Bois), les densités sont plus élevées (entre 10 et 13 logements par hectare) en lien avec la réalisation de plusieurs logements de type habitat groupé, permettant d'augmenter la densité à l'échelle de ces quartiers.

Cependant, ces opérations proposent des densités encore en-dessous des objectifs fixés par le SCOT. Un bel exemple de densité est observé sur l'îlot Saint-Yves, au sein du bourg historique, qui présente un tissu urbain particulièrement dense due à un front bâti continu et des jardins implantés en cœur d'îlot.



1.18 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION

Le code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration du PLU. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Le SCOT du Pays Saint-Brieuc, approuvé le 27 février 2015, défini le principe et la notion d'enveloppe urbaine du territoire intercommunal auquel appartient la commune de Bréhand : « *L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération… sont intégrées à l'enveloppe urbaine* ». Dans le cadre de la révision du PLU, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé et affiné par le comité de pilotage qui a travaillé sur cette analyse afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme d'une carte et d'un tableau statistique.

La carte : Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction de leurs niveaux de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…) :

Simple : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).

Moyenne : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

Complexe : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

Non exploitable : La réalisation d'une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public...

L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé de la commune et est représentée par un contour rouge. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Le tableau statistique : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

- La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- La seconde colonne renseigne la surface en hectare du gisement.
- La troisième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement.
- La quatrième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.
- La cinquième colonne estime le nombre de logements pouvant être réalisé sur le gisement en fonction du contexte et du tissu environnant.

Les lignes surlignées en bleu correspondent aux gisements de plus de 2000m² sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise en place ainsi qu'un autre secteur de moins de 2000m² couvert par une OAP en lien avec son positionnement stratégique en cœur de bourg. Ce sont ces OAP qui détermineront le nombre de logements réalisables théoriquement au sein de ces gisements.

Le potentiel **théorique** exploitable au sein des gisements de moins de 2000m² correspond donc à **3.5 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine. Parmi ce potentiel identifié :

- 4.9% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **0.17 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **4 logements**.
- 55.7% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **1,95 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **36 logements**.
- 39.4% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **1.38 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **29 logements**.

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- 80% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **3 logements**,
- 50% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **18 logements**,
- 20% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **6 logements**,

Au total, **environ 27 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de moins de 2000m²

A ces 27 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine du bourg sur les 10 prochaines années, s'ajoute les logements réalisables au sein des gisements fonciers de plus de 2000m² et d'un secteur stratégique couvert par une OAP.

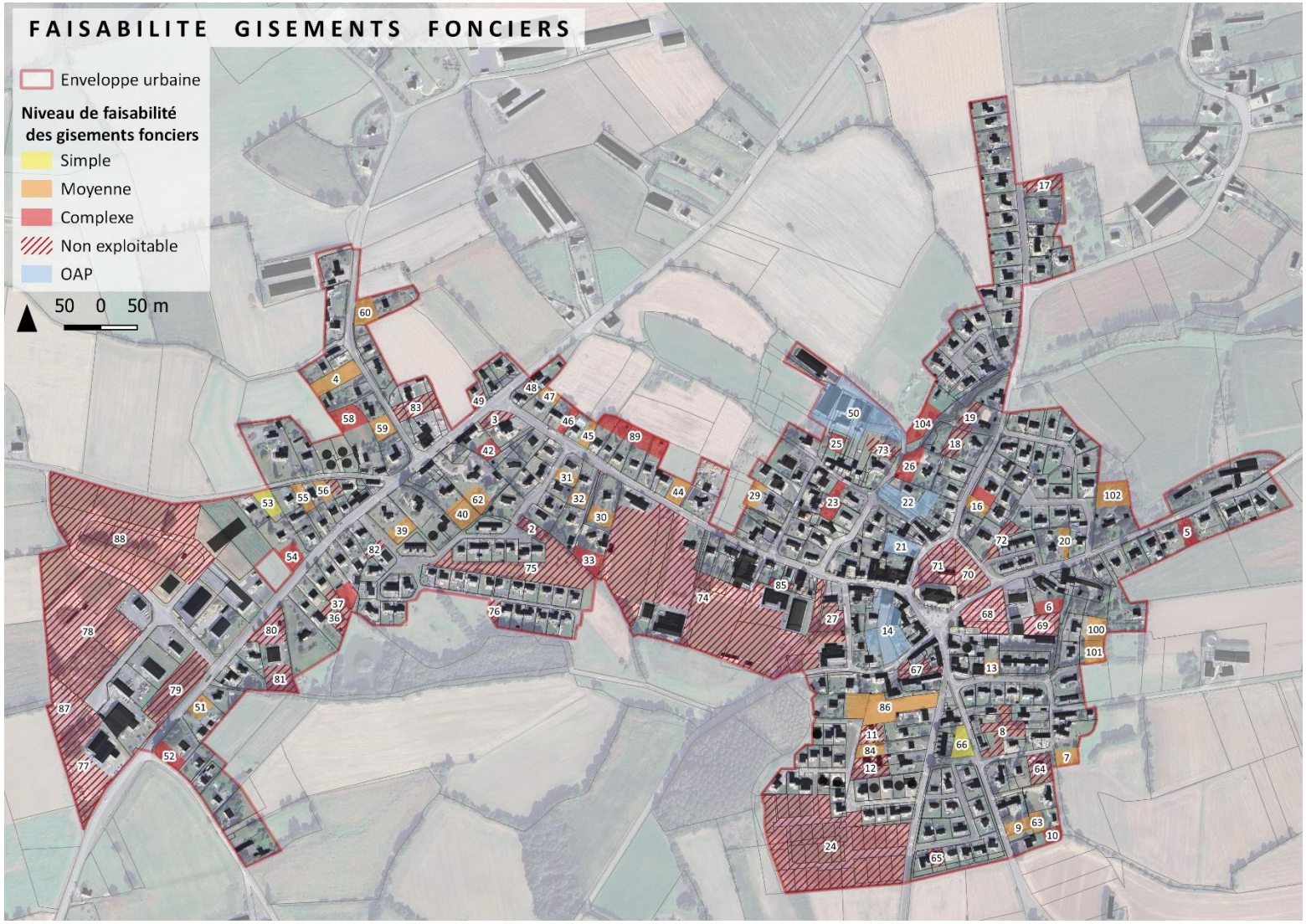
Au total, 5 gisements de plus de 2000m² ont été identifiés dans le bourg et un secteur stratégique couvert par une OAP. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **51 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant). Une fois le coefficient de dureté foncière attribué en fonction du niveau de faisabilité de chaque gisement (dureté foncière de 80% pour les gisements « simple », dureté foncière de 50% pour les gisements « moyenne », dureté foncière de 20% pour les gisements « complexe »).

Au total, **environ 22 logements** pourront être réalisés au sein de ces gisements fonciers. Ces gisements seront soumis à une Opération d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur ces secteurs et assurer une optimisation du foncier en densification du bourg à travers notamment la mise en place d'objectif de densité à l'échelle de chaque gisement.

A l'échelle du territoire, environ 49 logements sont réalisables sur les 10 prochaines années en densification des tissus urbanisés

NUMERO	SURFACE (ha)	FAISABILITE	JUSTIFICATIONS FAISABILITE	POTENT LOGEM
4	0,15	MOYENNE	Division parcellaire, accès possible - réflexion sur la cohérence d'aménagement du secteur	2
5	0,07	COMPLEXE	Double division, 2 propriétaires différents - desserte départementale	1
6	0,07	COMPLEXE	Division parcellaire, accès à aménager - surface restant très limitée pour le jardin du propriétaire	1
7	0,07	MOYENNE	Division parcellaire	1
9	0,07	MOYENE	Division parcellaire et accès réalisé	2
10	0,05	COMPLEXE	Division parcellaire et accessibilité complexe devant être réalisée par l'arrière - pas de réseau	1
13	0,04	MOYENNE	Division parcellaire, accès facile	1
14	0,35	OAP	Réflexion à mener pour assurer une cohérence d'aménagement - un des biens est à vendre - surélévation du terrain sur l'accès possible	7
15	0,05	COMPLEXE	Véranda face au fond de jardin ne laissant pas de visibilité en cas de division parcellaire	1
16	0,05	MOYENNE	Division parcellaire, accès envisageable sur la route départementale	1
17	0,1	MOYENNE	Division parcellaire, accès envisageable sur la route départementale	2
20	0,05	MOYENNE	Division foncière	1
21	0,11	OAP	Acquisition en cours par la commune - accès facile - bon positionnement géographique	4
22	0,21	OAP	Accès possible - nombreux propriétaires - terrains en lanière	6
23	0,09	COMPLEXE	Accès difficile car composition de deux fond de jardin avec accès au fond de jardin inversé	2
25	0,05	COMPLEXE	Exploitation active à proximité immédiate - propriétaire approchant de la retraite - reprise incertaine - bâtiments d'activité anciens	1
26	0,11	COMPLEXE	Nouveaux propriétaires souhaitant un grand terrain - zones humides	2
29	0,06	MOYENNE	Division parcelaire avec accès facile mais surface réduite	1
30	0,08	MOYENNE	Division parcelaire, accès facile - grand fond de jardin	2
31	0,04	MOYENNE	Division parcelaire, accès facile sur une voie communale	1
32	0,05	MOYENNE	Division parcelaire, accès facile sur une voie communale	1
33	0,09	COMPLEXE	Division parcellaire, accès complexe - zone humide potentielle	2
38	0,07	COMPLEXE	Division parcellaire et accès étroit	1
39	0,08	MOYENNE	Division parcellaire, accès possible sur la route départementale	2
40	0,11	MOYENNE	Division parcellaire, accès déjà existant - réseaux installés en bordure de parcelle dans le cadre de l'aménagement du lotissement	2
42	0,06	COMPLEXE	Division parcellaire, accès envisageable seulement par un droit de passage d'un propriétaire différent	1
44	0,07	MOYENNE	Division parcellaire, accès facile et parcelle très large	1
45	0,04	MOYENNE	Division parcellaire, accès facile et parcelle très large	1
46	0,04	COMPLEXE	Accès envisageable mais parcelle trop étroite et dénivelé important	1
47	0,04	MOYENNE	Accès envisageable mais tous nouveaux acquéreurs	1
50	0,63	OAP	Ancienne exploitation agricole dont l'activité a cessé	16
51	0,06	MOYENNE	Division parcellaire avec accès sur la route départementale mais grande parcelle	1
52	0,08	COMPLEXE	Division parcellaire, visibilité très limitée pour accès en lien avec le virage sur la RD	2
53	0,08	SIMPLE	Terrain en vente	1
54	0,08	COMPLEXE	Division parcellaire, accès via la route départementale dangereux	1
55	0,06	MOYENNE	Division parcellaire	1
56	0,04	MOYENNE	Accès via la route départementale dangereux - surface suffisante seulement si urbanisation liée au gisement 57	1
58	0,12	COMPLEXE	Accessibilité très complexe car nécessité de destruction de hangar	4
59	0,08	MOYENNE	Division parcellaire	2
60	0,1	MOYENNE	Division parcellaire, accès en plein virage	1
62	0,08	MOYENNE	Division parcellaire, accès envisagé via la RD	1
63	0,05	MOYENNE	Division parcellaire, accès déjà existant	1
66	0,09	SIMPLE	Espace vert demandant beaucoup d'entretien - espace peu fréquenté - accès déjà existant, projet potentiel de logements sociaux	3

0	0,07	MOYENNE	Division parcellaire, réseau de canalisation installé aux abords des fonds de parcelles	**1**
89	0,23	COMPLEXE	Divison parcellaire avec multiples propriétaires, possibilité accès par l'arrière	**5**
86	0,37	OAP	Division et projet résidences séniors	**18**
100	0,08	MOYENNE	Division parcellaire	**1**
101	0,08	MOYENNE	Division parcellaire	**1**
102	0,15	MOYENNE	Division parcellaire	**3**
104	0,12	COMPLEXE	Division parcellaire, proximité cours d'eau, marge de recul protection	**3**
2	0,06	NON EXPLOITABLE	Chemin communal - dénivelé	
3	0,07	NON EXPLOITABLE	Bloquerait la visibilité de la pharmacie - nuisances sonores le long de la RD	
8	0,2	NON EXPLOITABLE	Plusieurs propriétaires fonciers différents - impasse - morphologie du gisement non aménageable	
11	0,08	NON EXPLOITABLE	Construit	
12	0,15	NON EXPLOITABLE	Construit	
18	0,1	NON EXPLOITABLE	Proximité cours d'eau	
19	0,08	NON EXPLOITABLE	Proximté cours d'eau	
24	2,03	NON EXPLOITABLE	Lotissement réalisé	
27	0,11	NON EXPLOITABLE	Réserve foncière pour l'extension de la maison médicale	
28	0,08	NON EXPLOITABLE	Réserve foncière pour l'extension de la cour d'école	
36	0,08	NON EXPLOITABLE	Aucun accès envisageable	
37	0,07	NON EXPLOITABLE	Propriétaire disposant d'un chemin vers l'étang par l'arrière de la parcelle - la division parcellaire bloquerait son accès	
48	0,04	NON EXPLOITABLE	Accès sur la route départementale complexe	
49	0,03	NON EXPLOITABLE	Face route départementale - façade côté division	
57	0,03	NON EXPLOITABLE	Permis de construire déposé	
64	0,12	NON EXPLOITABLE	Déjà construit	
65	0,05	NON EXPLOITABLE	Déjà construit	
67	0,09	NON EXPLOITABLE	Jardin de l'îlot	
68	0,29	NON EXPLOITABLE	Cimetière	
69	0,14	NON EXPLOITABLE	Activité	
70	0,21	NON EXPLOITABLE	Espace public	
71	0,27	NON EXPLOITABLE	Parking	
72	0,08	NON EXPLOITABLE	Espace public	
73	0,09	NON EXPLOITABLE	Piscine	
74	3,26	NON EXPLOITABLE	Espace sport, parking	
75	0,61	NON EXPLOITABLE	Espace public	
76	0,05	NON EXPLOITABLE	Parking	
77	0,55	NON EXPLOITABLE	Activité	
78	1,51	NON EXPLOITABLE	Activité	
79	0,39	NON EXPLOITABLE	Activité	
80	0,16	NON EXPLOITABLE	Activité	
81	0,14	NON EXPLOITABLE	Activité	
82	0,04	NON EXPLOITABLE	Parking	
83	0,14	NON EXPLOITABLE	Déjà construit	
85	0,04	NON EXPLOITABLE	Extension de la garderie	
87	0,28	NON EXPLOITABLE	Déjà aménagée	
88	2,6	NON EXPLOITABLE	Déjà aménagée	


FAISABILITE GISEMENTS FONCIERS
Enveloppe urbaine
Niveau de faisabilité des gisements fonciers
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
OAP
50 0 50 m

MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

1.19 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune est caractérisée par plusieurs types de milieux :

- **Les milieux boisés** composés des nombreux petits boisements et bosquets notamment au sud et le long des vallées de la Touche et de l'Evron et le réseau bocager relativement peu dense.
- **Les milieux ouverts** avec les cultures céréalières, les prairies cultivées qui alternent temporairement avec les cultures accueillent une flore assez diversifiée.
- **Les milieux humides** à travers les bois humides présents en bordure de la majorité des ruisseaux, les prairies humides à la végétation herbacée.
- **Les milieux urbanisés** où des espèces particulières poussent à proximité des habitations dans des espaces tels que les jardins, murs, trottoirs, terrains vagues…

COURS D'EAU :

La commune est traversée par 4 cours d'eau principaux :

- Longeant la frange ouest du territoire communal, **l'Evron** prend sa source sur la commune de Plémy pour se jeter dans la Baie de Saint-Brieuc au niveau de la commune de Hillion. Le cours d'eau s'étend sur près de 26 kilomètres et traverse une douzaine de communes.
- Le **ruisseau Margot** traverse le territoire du nord-ouest, à la confluence avec l'Evron, au sud en passant par les hameaux de La Ville Morhen, le Pont de Pierre et La Ville Es Renault. Etendu sur environ 11 kilomètres, le bassin collecteur du cours d'eau est le Gouessant.
- Le **ruisseau de la Truite** longe la frange est du territoire communal et s'étend sur plus de 17 kilomètres en traversant Bréhand, Andel, Coëtmieux, Lamballe, Landéhen, Saint-Trimoël et Trébry.
- Le **ruisseau de la Touche** marque la partie sud-est du territoire communal en traversant les hameaux de La Ville es Chien et la Pré-Simon.

Outre les 4 ruisseaux, la commune comprend des étangs, des mares, des fontaines et des lavoirs propices à la présence d'amphibiens. Ces points d'eaux sont généralement situés à proximité des ruisseaux ou des châteaux. Les cours d'eau représentent sur le territoire de Bréhand, un linéaire **de 36.2 kilomètres**.

ZONES HUMIDES :

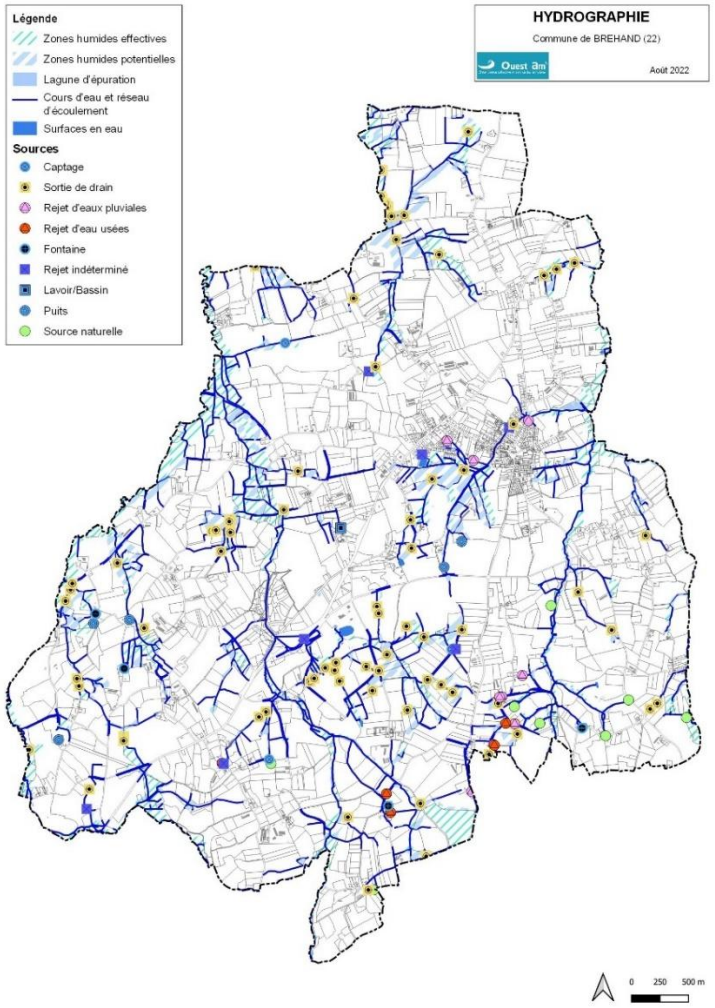
Le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc est constitué des données produites par les structures maîtresses d'ouvrage des programmes de bassins versants, lors des inventaires des cours d'eau et des zones humides. Ces inventaires sont validés par chaque commune et par la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la baie de Saint-Brieuc.

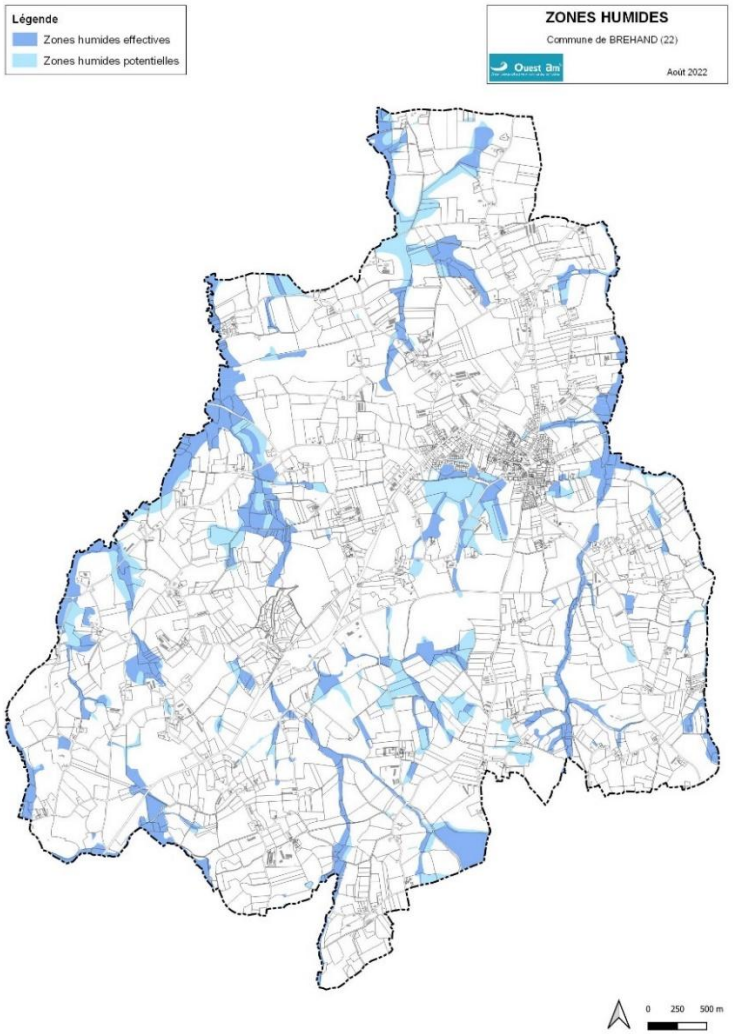
Dans le contexte armoricain (socle cristallin imperméable, pluviométrie importante), l'eau sature relativement facilement la couche de sol au-dessus de la roche et permet l'installation des milieux dits humides. Ces milieux accompagnent l'émergence de l'eau puis son écoulement jusqu'à la mer.

Les zones humides forment ainsi un corridor dans l'idéal quasi-continu le long du réseau hydrographique qui peut, si les milieux sont préservés dans leur fonctionnement, assurer plusieurs rôles essentiels au sein des bassins-versants : continuité écologique, soutien d'étiage, étalement des crues, blocage/piégeage de polluants, dénitrification, dégradation des pesticides. A l'inverse, soumis à des pressions, des aménagements ou des pratiques inadéquates (travail du sol, épandage, traitements phytosanitaires, décapage, remblai…), ces milieux, du fait qu'ils sont étroitement connectés au cours d'eau et/ou à la nappe, sont susceptibles de devenir sources de pollution rapide des masses d'eau.

La carte ci-après reprend les données fournies par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Les zones humides effectives correspondent aux zones humides au sens de la loi sur l'eau et de l'Article L 211-1 du Code de l'Environnement : « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». L'identification de ces zones humides répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles sont visées par les dispositions de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R 214-1 du code de l'environnement (assèchement, mise en eau, remblais de zones humides) ainsi que par le Règlement du SAGE (Article 4) qui en interdit la destruction.

Sur la commune de Bréhand, ces zones humides effectives représentent une surface totale de l'ordre de **243.3 hectares**, soit près de **9,4%** de la surface de Bréhand. Les zones humides repérées sont principalement localisées le long des vallées des principaux cours d'eau de l'Evron, en limite communale ouest, du ruisseau Margot et du cours d'eau de la Truite, en limite communale est. En dehors des vallées des 3 principaux cours d'eau, les zones humides sont en nombre restreint. On les retrouve sur les secteurs La Ville Neuve, Le Flos, La Vigne, au sud du bourg…
Le Référentiel Hydrographique dans sa version de diffusion complète rassemble au sein de cette couche d'information, l'ensemble du réseau d'écoulement, c'est-à-dire les cours d'eau au sens réglementaire du terme ainsi que le réseau d'écoulements secondaires. Les cours d'eau et réseaux d'écoulement représentent, sur le territoire communal de Bréhand, un linéaire d'environ **124 kilomètres**.


Légende
Zones humides effectives
Zones humides potentielles
Lagune d'épuration
Cours d'eau et réseau d'écoulement
Surfaces en eau
Sources
Captage
Sortie de drain
Rejet d'eaux pluviales
Rejet d'eau usées
Fontaine
Rejet indéterminé
Lavoir/Bassin
Puits
Source naturelle
HYDROGRAPHIE
Commune de BREHAND (22)
Août 2022
0 250 500 m


Légende
Zones humides effectives
Zones humides potentielles
ZONES HUMIDES
Commune de BREHAND (22)
Août 2022
0 250 500 m

Zones humides au sud du bourg

BOISEMENTS :

Couverte essentiellement par les terrains agricoles, le territoire de la commune possède très peu d'espaces boisés. La commune compte tout de même quelques secteurs remarquables :

- Au sud-est du territoire communal, au lieu-dit du Bois Hardy, un boisement s'étend sur plus de 6 hectares.
- A l'extrémité sud-est de la limite de la commune, au sud du lieu-dit Beauvais, un boisement dense s'étend sur près de 10 hectares.

Il existe aussi de nombreux bosquets implantés de manière diffuse sur le territoire, notamment aux lieux-dits du Petit Chêne (autour du château du Chêne) et le long de l'allée du château, un alignement d'arbres accompagnement un bosquet implanté de part et d'autre de la RD768, Le Plessis d'en Bas, Les Petits Noes (autour du château Launay), Le Plessis Margaro, au sud du bourg, notamment au sud du lotissement du Petit Bois et le long de la route de Launay…

Les cours d'eau, sont caractérisés par des franges boisées qui longent notamment le ruisseau Margot à l'ouest de la carrière du Pont de Pierre et dans la partie sud-est du territoire, la truite longeant la limite communale est et l'Evron qui borde la frange ouest de Bréhand.

L'ensemble des espaces boisés (boisements, bosquets…) représentent une surface totale de **81,3 hectares**, soit environ **3,2%** du territoire communal. Bien que les boisements soient peu représentés en termes de superficie sur le territoire communal, leur morcellement les rend néanmoins relativement présents. Source de diversité dans le paysage, leur alternance offre des repères visuels dans l'espace.

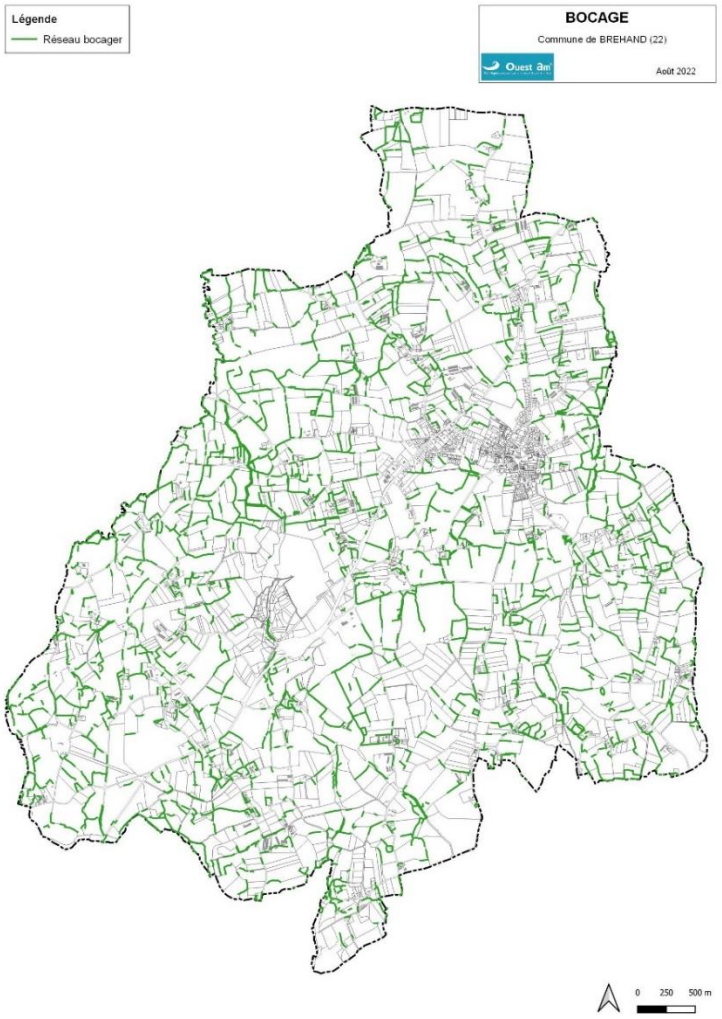
Peupleraie au sud du bourg

RESEAU BOCAGER :

Pendant de nombreuses décennies, l'agriculture avait façonné son paysage traditionnel de champs séparés par des haies et des talus, le bocage, mais le remembrement, conduit à partir des années 1950, a en partie détruit cette organisation. Entre les plateaux cultivés, où les haies sont rares, et les vallées alluviales, on peine à repérer sur la commune un vrai réseau bocager. Par endroit, les haies sont encore tout de même bien présentes ; c'est le cas dans la partie centrale du territoire, au sud du bourg, sur les franges ouest du territoire, à l'est de la carrière du Pont de Pierre.

Un inventaire du réseau bocager a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser un total de **199 kilomètres linéaire** de haies sur la commune.

Bocage dans la partie est du territoire

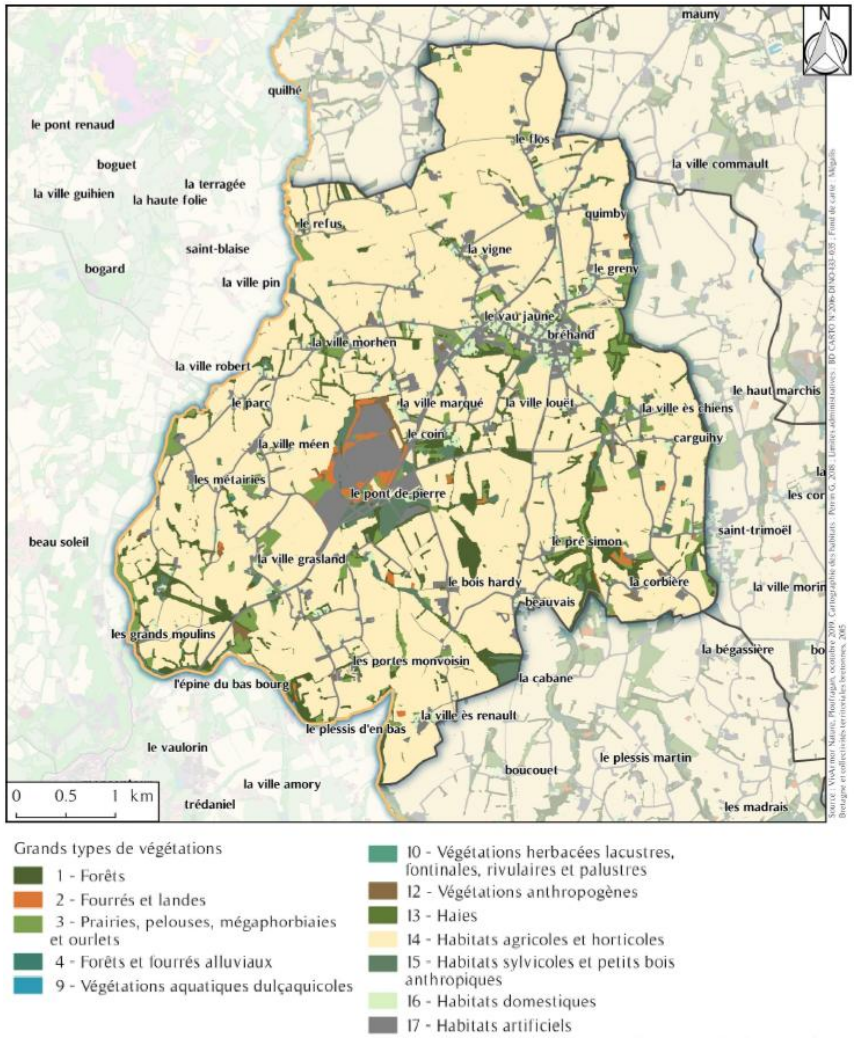


LES HABITATS NATURELS ET SEMI NATURELS

La commune de Bréhand dispose d'un Atlas de la Biodiversité réalisé en 2019 à l'échelle de Lamballe Terre et Mer. Ce travail permet de mettre en évidence le fait que Bréhand n'abrite pas la proportion la plus élevée d'habitats naturels et semi naturels à l'échelle intercommunale, bien que des enjeux écologiques soient identifiés sur la commune.

En effet, les habitats naturels ou semi-naturels se concentrent principalement dans la moitié sud du territoire. On les rencontre principalement le long des cours d'eau, notamment le long du ruisseau Margot jusqu'à la carrière. La grande majorité du territoire communal (près de 75%) se compose d'habitats agricoles et horticoles, ceci étant directement lié au caractère agricole de la commune. Néanmoins, on observe également des fourrés et landes au centre de la commune, ainsi que des zones d'habitats dans des prairies, forêts et haies bocagères majoritairement dans toute la partie sud du territoire communal.

Enfin, la carrière présente un certain potentiel d'accueil pour la biodiversité. Dans un contexte paysager relativement homogène, ce site propose des habitats originaux permettant certainement d'accueillir la biodiversité. L'Atlas de la biodiversité stipule qu'il serait intéressant de proposer à l'entreprise exploitant ce site de déployer l'outil développé par le Muséum national d'Histoire naturelle, l'indicateur de qualité écologique (IQE), pour son intérêt en termes d'aide à la décision, qui a été prouvé sur d'autres carrières.



Source : Atlas de la biodiversité intercommunale

1.20 LE PATRIMOINE NATUREL RECONNU

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000**. Le site le plus proche du territoire communal se situe à plus de 10 kilomètres de la limite administrative nord de Bréhand, sur le territoire communal de Yffiniac. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300066 « **Baie de Saint-Brieuc-Est** ». Le site est à la fois reconnu en tant que site d'intérêt pour les oiseaux et les habitats.

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUES :

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune de Bréhand n'est concernée par aucun secteur de ZNIEFF de type I. Le site ZNIEFF I le plus proche du territoire communal se situe à 1,5 kilomètres au sud-est du de la limite administrative sud de Bréhand et à plus de 5 kilomètres du centre-bourg de Bréhand, sur le territoire communal de Trébry. Il s'agit du site ZNIEFF I : FR530006461 « **Etang de la Touche-Trébry** ».

La commune de Bréhand n'est pas non plus concernée par une ZNIEFF de type II. Le site ZNIEFF II le plus proche de Bréhand se trouve à environ 9 kilomètres de la limite communale sud et à plus de 12 kilomètres de l'agglomération de Bréhand. Le site correspond à la « **Forêt de Boquen** » (FR530009817), principalement inscrite dans le périmètre de la commune de Le Mené.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

Dans le cadre de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la politique des espaces naturels sensibles (ENS), les Conseils départementaux peuvent créer des zones de préemption à l'intérieur desquelles les départements bénéficient d'un droit de préemption pour acquérir prioritairement les biens mis en vente.
Les ENS des départements sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme. **La commune de Bréhand n'est concernée par aucun Espace Naturel Sensible (ENS).**

ZICO

Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la directive « Oiseaux ». Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier, mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en ZPS. **La commune de Bréhand n'est concernée par aucune ZICO.**

ARRETES DE BIOTOPE

L'arrêté préfectoral de protection de biotope est un outil réglementaire en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il poursuit deux objectifs :

- La préservation des biotopes ou toutes autres formations naturelles nécessaires à la survie (reproduction, alimentation, repos et survie) des espèces protégées inscrites sur la liste prévue à l'article R.411-1 du code de l'environnement (article R.411-15 du code de l'environnement),
- La protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique (article R.411-17 du code de l'environnement).

Afin de préserver les habitats, l'arrêté peut interdire certaines activités ou pratiques pour maintenir l'équilibre biologique du milieu. **La commune de Bréhand n'est concernée par aucun arrêté de biotope.**

1.21 LA TRAME VERTE ET BLEUE

« La trame verte et bleue vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. »[10]

La Trame Verte et Bleue constitue un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Ces deux composantes forment un tout indissociable qui trouve son expression dans les zones d'interface (zones humides et végétation de bords de cours d'eau notamment). Les lois Grenelle définissent la Trame Verte et Bleue comme composée de trois grands types d'éléments : les « réservoirs de biodiversité », les « corridors écologiques » et la « Trame bleue ».

Ces trames contribuent notamment à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques,
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

La trame verte comprend :

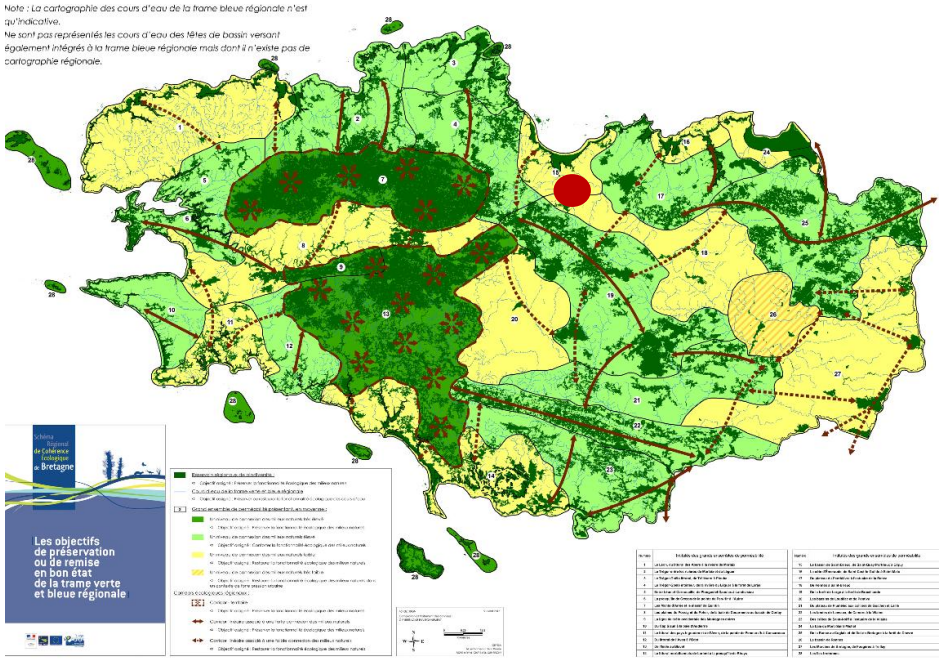
- Tout ou partie des espaces protégés ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité,
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires (haies bocagères) ou ponctuelles (arbres remarquables), permettant de relier les espaces mentionnés ci-avant,

[10] *www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr*

La trame bleue comprend :

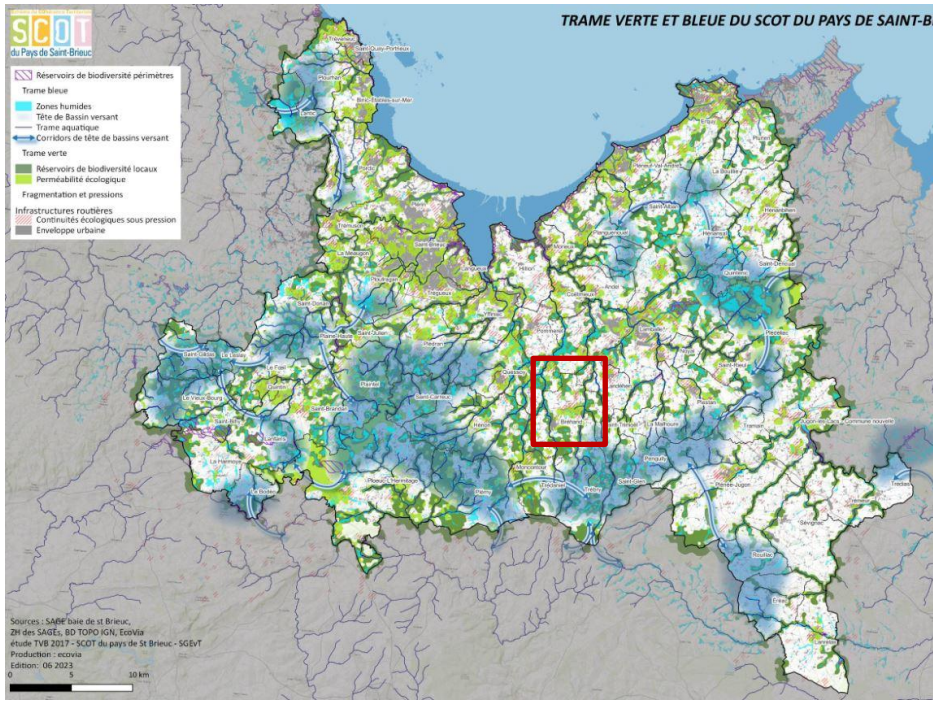
- Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne a été a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. Celui-ci intègre les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources (anciennement traités par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE – désormais intégré au SRADDET).

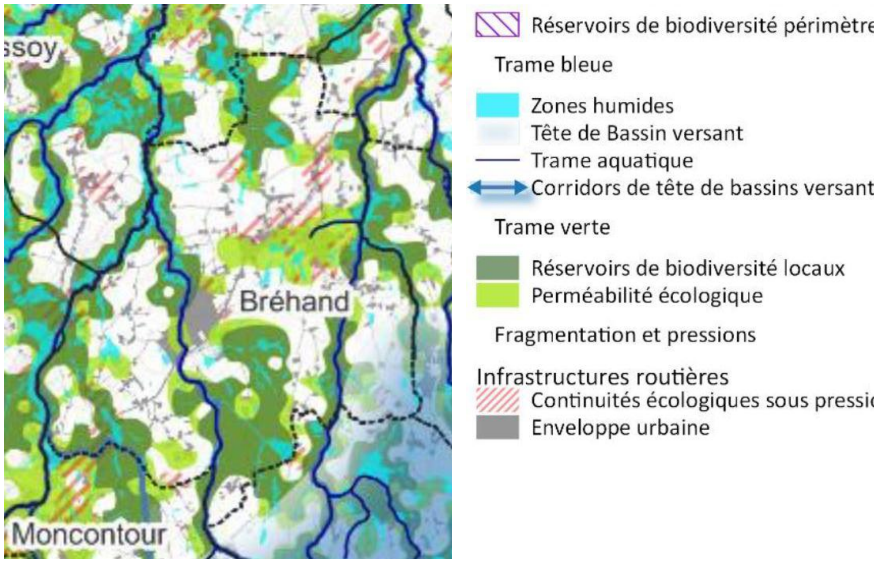


Source : SRCE Bretagne

Cette carte ci-dessus repère un niveau de connexion des milieux naturels faible pour l'ensemble de la zone dont fait partie la commune de Bréhand.



Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Brieuc – Trame verte et bleue



Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Brieuc – Trame verte et bleue

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc illustre la trame verte et bleue à l'échelle du périmètre du SCOT et identifie ses principales composantes. La carte de la TVB du SCOT du Pays de Saint-Brieuc met en avant plusieurs éléments composants la TVB de Bréhand :

- Des réservoirs de biodiversité locaux, correspondant sur Bréhand, à la partie sud du territoire, caractérisée par la vallée boisée du ruisseau Margot ainsi qu'aux frange ouest et nord-est dessinée par les cours d'eau de l'Evron et de la Touche.

- Plusieurs secteurs de perméabilité écologique *(espaces qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie[11])*, notamment localisé sur la partie ouest du tissu urbanisé du bourg ainsi qu'aux franges du territoire communal (vallées de l'Evron et de la Touche) ainsi qu'au sud du territoire.
- Les principales trames aquatiques identifiées sur la commune sont l'Evron et La Touche qui longent les franges nord-est et ouest du territoire ainsi que le ruisseau Margot.
- Des continuités écologiques sous pression sont identifiées *(milieux subissant une pression urbaine, liée à la proximité immédiate des secteurs urbanisés ou à urbaniser, des infrastructures de transports et de déplacements, des ICPE ou de projets potentiels. La pression exercée sur ces continuités présente un risque de détérioration de leurs fonctionnalités écologiques[12])* au nord et au sud-est du bourg de Bréhand.

IDENTIFICATION DE LA TVB A L'ECHELLE COMMUNALE

Méthode :

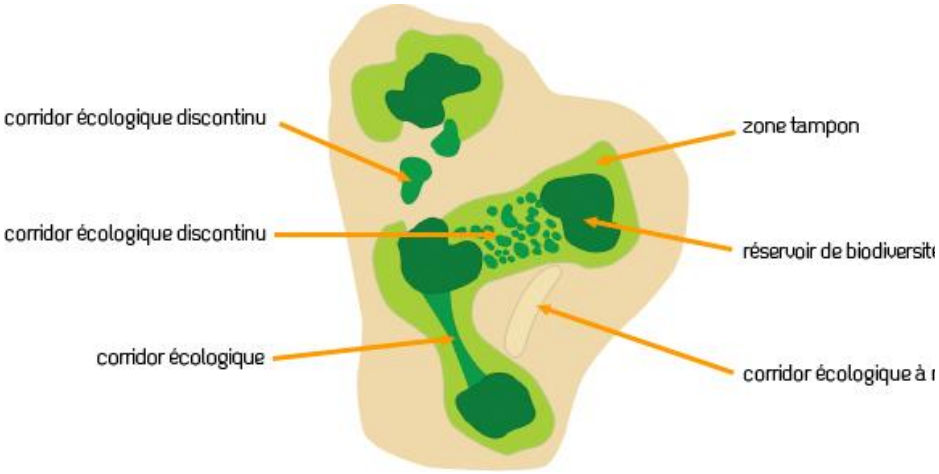
La description d'un réseau écologique sur le territoire communal cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs :** milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement,** constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques,** formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations[13] grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension,** potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

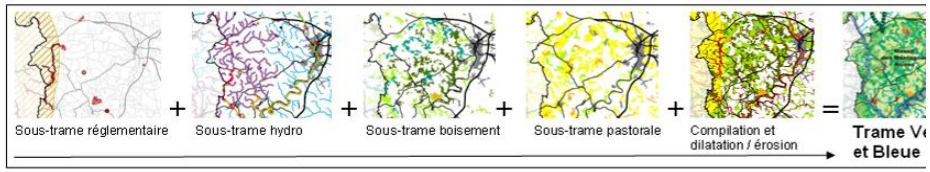
[11] *Définition du SCOT dans le DOO*

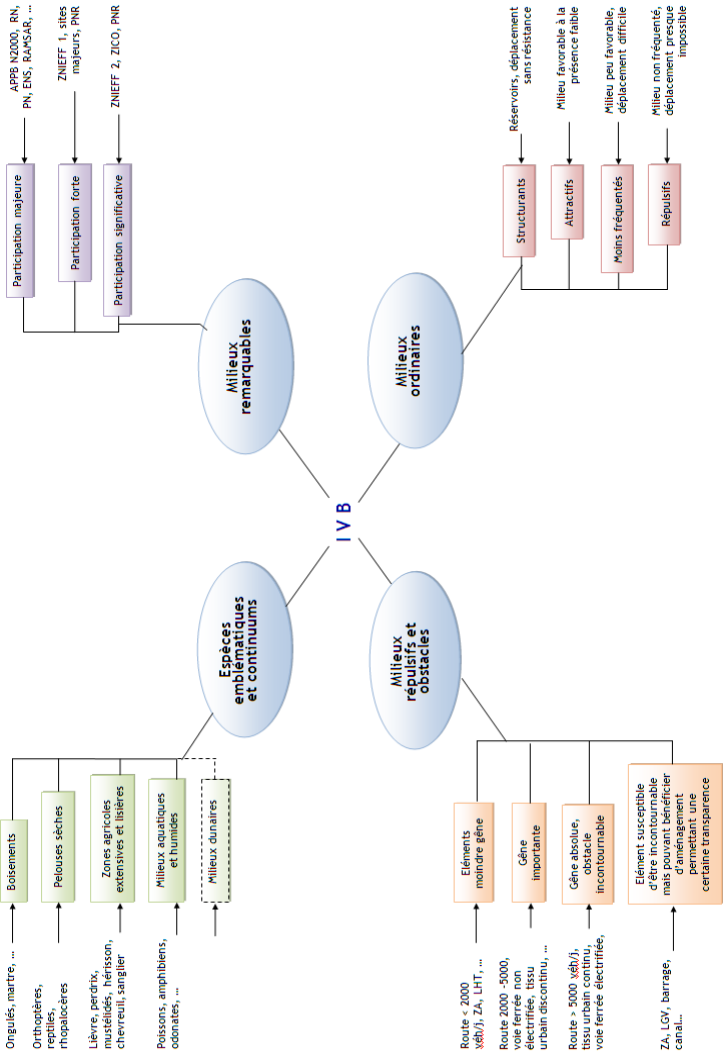
[12] *Définition du SCOT dans le DOO*

[13] *Une **métapopulation** est un groupe de populations séparées spatialement des mêmes espèces, lesquelles réagissent réciproquement à niveau quelconque.*



L'ensemble des informations recueillies au cours de l'étude ont été capitalisées et conservées dans une base de données informatiques. Ces données ont été intégrées dans une couche SIG sous la dénomination sous-trames. Ces sous-trames intègrent les espaces protégés (ZNIEFF I et II, Natura 2000…), les espaces boisés, le réseau bocager, les zones humides, les cours d'eau, les landes…





L'analyse des milieux naturels de la commune de Bréhand a montré différents espaces naturels remarquables tels les boisements localisés au sud-est du territoire communal, au lieu-dit du Bois Hardy, à l'extrémité sud-est de la limite de la commune, au sud du lieu-dit Beauvais, les nombreux bosquets implantés de manière diffuse sur le territoire, notamment aux lieux-dits du Petit Chêne (autour du château du Chêne), Le Plessis d'en Bas, Les Petits Noes (autour du château Launay), Le Plessis Margaro, au sud du bourg, notamment au sud du lotissement du Petit Bois et le long de la route de Launay… Les franges boisées qui longent les principaux cours d'eau du territoire (Margaux, La Truite, La Touche, l'Evron), l'ensemble des secteurs de zones humides recensées le long des 4 cours d'eau principaux, le réseau bocager relativement dense dans la partie centrale du territoire, au sud du bourg, sur les franges ouest du territoire et à l'est de la carrière du Pont de Pierre.

Ces différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune. D'autres éléments participant au fonctionnement écologique du territoire, plus ponctuellement, peuvent être identifiés :

- Les nombreux boqueteaux de feuillus répartis en pas japonais, notamment dans la partie centrale du territoire, au sud du bourg.
- Les continuités arbustives dans la partie est et ouest du territoire, rattachées aux boisements des vallées de l'Evron et de la Touche.
- Les arbres isolés qui participent des corridors écologiques et sont essentiels pour la traversée des espèces, notamment dans la partie centrale et nord-ouest du territoire.

Vallée boisée le long du cours d'eau de la Touche

Boqueteaux au sud du bourg

Arbres isolés

La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l'agriculture. La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau et des zones humides présentes sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées.
Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux « éléments structurants », artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent aux routes départementales (RD80, RD768, RD35).
Dans une moindre mesure, l'espace urbanisé génère également des coupures écologiques, cela est particulièrement vrai pour l'agglomération, et notamment le cœur de bourg.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TVB IDENTIFIES DANS LE CADRE DE L'ATLAS DE LA BIODIVERSITE INTERCOMMUNALE

La communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer souhaite améliorer l'intégration de la nature dans ses politiques. Pour y parvenir, un partenariat s'est monté avec l'association VivArmor Nature. Ce partenariat prend forme en 2017 par le lancement d'un Atlas de la biodiversité intercommunale. En cinq ans, l'objectif a été d'identifier de façon la plus complète possible les enjeux de biodiversité du territoire. Ces enjeux se traduisent notamment par le développement de politiques publiques telles que la Trame verte et bleue (TVB) du niveau national et à ses déclinaisons opérationnelles au plus près du terrain.

Le diagnostic du territoire réalisé au cours de ces cinq années est restitué sous forme d'une synthèse pour chaque commune présentant les grandes lignes des connaissances acquises. Cette synthèse est accompagnée d'un plan d'actions et d'un atlas à l'échelle de la communauté d'agglomération visant à une meilleure prise en compte des enjeux identifiés. Ces outils devront permettre la mise en place d'une politique de reconquête de la biodiversité sur un territoire déséquilibré au profit de milieux artificiels.

L'Atlas de la biodiversité, c'est à la fois :

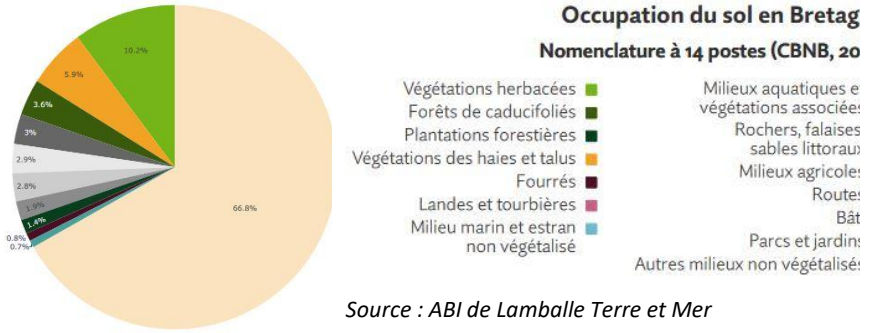
1. **Un inventaire,** qui répertorie et cartographie la faune et la flore *(habitats, espèces, etc.)* d'un territoire,
2. **Un outil,** à disposition des élus pour élaborer leurs projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, tout en respectant le milieu naturel,

3. **Un programme d'actions,** qui permet de préserver ou restaurer la biodiversité *(en recréant par exemple des continuités écologiques ou en protégeant spécifiquement certaines espèces),*
4. **Une démarche de sensibilisation** auprès de différents publics *(grand public, scolaires, élus et décideurs locaux).*

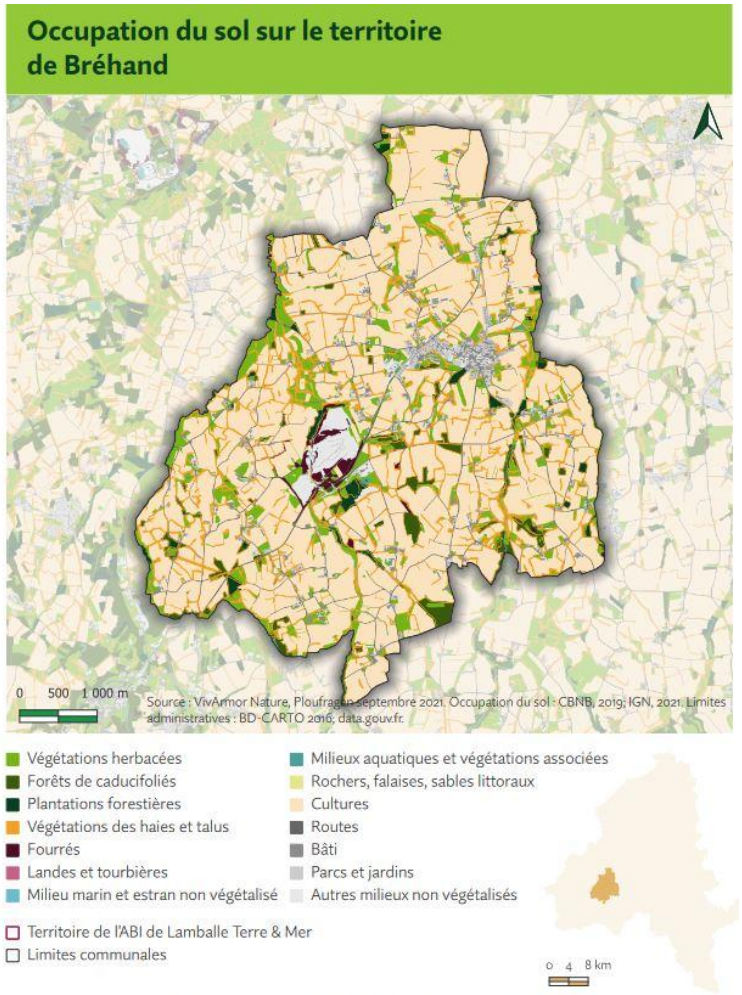
Afin de mettre en œuvre ce programme sur le territoire *(le premier du genre en Bretagne)*, Lamballe Terre & Mer a travaillé en partenariat avec l'association Viv'Armor Nature, qui s'est elle-même appuyé sur une dizaine de partenaires, spécialistes dans leur domaine. Parmi ces partenaires, figurent notamment : l'Université de Bretagne Occidentale, le Groupe Mammalogique Breton, le GEOCA, etc.

L'atlas de biodiversité indique que le territoire de Bréhand se situe dans la partie du territoire défini par l'objectif : « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels ». Plus précisément, l'ABI défini la commune de Bréhand au sein d'un GEP (grand ensemble de perméabilité) présentant en moyenne une faible connexion des milieux naturels.

Le déséquilibre d'occupation des sols est marqué sur la commune de Bréhand. En effet, les cultures occupent 67 % de son territoire. A cela s'ajoute les milieux urbanisés, ainsi que les parcs et jardins qui y sont associés (proche de la moyenne régionale), ce qui laisse peu de place aux milieux naturels et semi-naturels. Ils ne représentent qu'environ 16 % de sa superficie, dont 6 % de haies et talus.



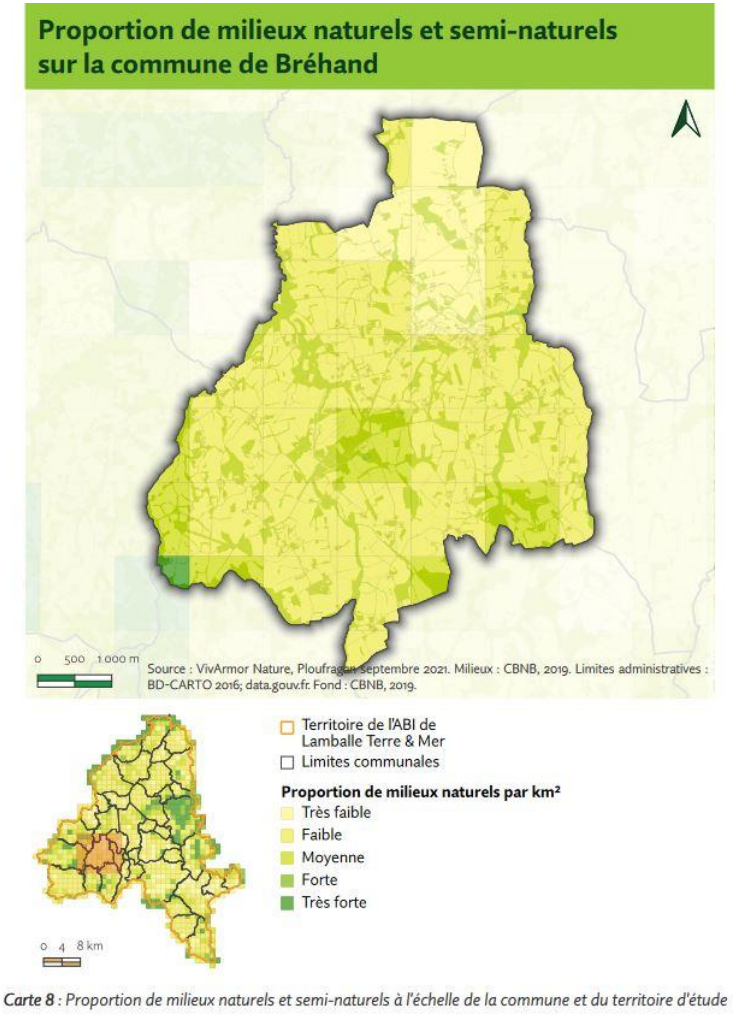
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



Carte 7 : Occupation du sol à l'échelle de la commune

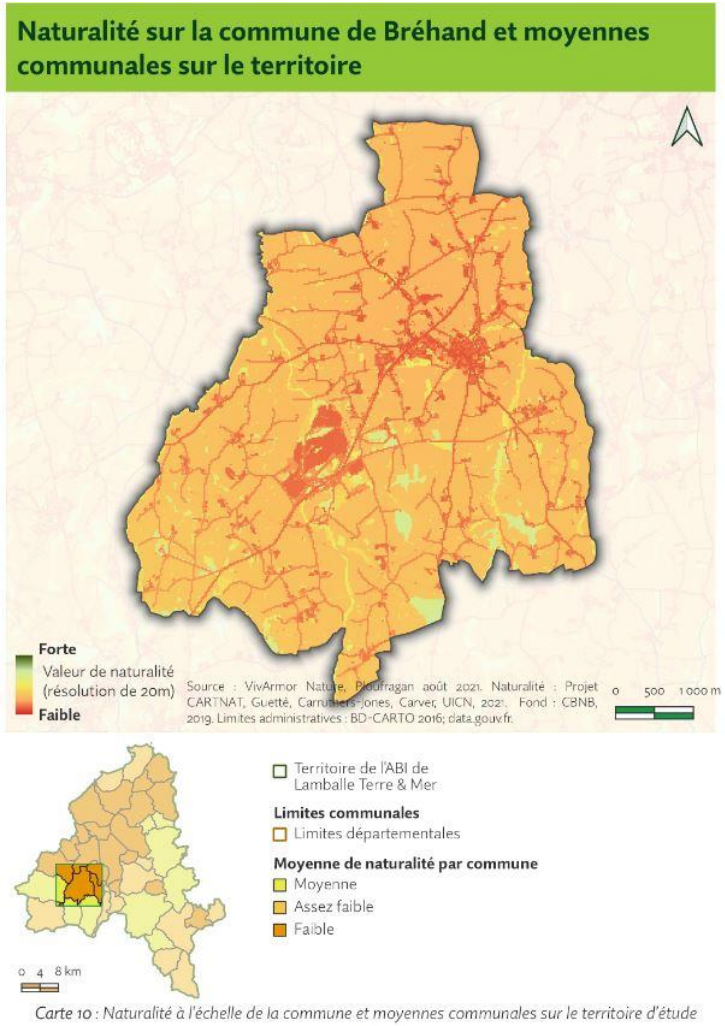
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Sur la commune de Bréhand, les milieux naturels ou semi-naturels se concentrent principalement dans la moitié sud du territoire. On les rencontre principalement le long des cours d'eau, notamment le long du ruisseau Margot jusqu'à la carrière. Cette dernière présente un potentiel d'accueil pour la biodiversité certainement non négligeable, mais qui resterait à confirmer. Dans un contexte paysager relativement homogène, ce site propose des habitats originaux permettant certainement d'accueillir une biodiversité qui le sera tout autant. Il serait intéressant de proposer à l'entreprise exploitant ce site de déployer l'outil développé par le Muséum national d'Histoire naturelle, l'indicateur de qualité écologique (IQE) et dont l'intérêt en matière d'aide à la décision a été prouvé sur d'autres carrières.



Carte 8 : Proportion de milieux naturels et semi-naturels à l'échelle de la commune et du territoire d'étude

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



Carte 10 : Naturalité à l'échelle de la commune et moyennes communales sur le territoire d'étude

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Dans le cadre de la réalisation de l'ABI de Lamballe Terre et Mer, les inventaires ont été réalisés dans toutes les communes afin d'améliorer ces connaissances naturalistes. En complément des jeux de données disponibles, ce travail permet d'obtenir une liste d'espèces présentes à cette échelle communale. La synthèse de ces listes donne une vision assez fine des connaissances sur l'ensemble du territoire d'expérimentation. Cette synthèse peut être considérée comme un indicateur de progrès en termes d'acquisition de connaissances naturaliste.

Sur la commune de Bréhand, des progrès restent à faire en termes de connaissance, bien qu'il ne reste à ce jour que peu d'habitats naturels et semi-naturels. Les inventaires se sont concentrés sur les espaces les plus accueillants pour la biodiversité à l'exception du secteur le long du ruisseau au sud-est de la commune qui mériterait certainement des investigations supplémentaires. Compte-tenu de l'effort d'échantillonnage important déployé pour la flore au cours de l'ABI, c'est le groupe le mieux connu du territoire.

Informations naturalistes sur les groupes étudiés :

999 : nombre de taxons (ou données, selon la ligne) récentes. (99) : nombre de taxons récents observés sur l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer.

+ 9 : nombre de taxons (ou données) anciennes (s'il y en a). NP : Absence de prospection du groupe taxonomique.

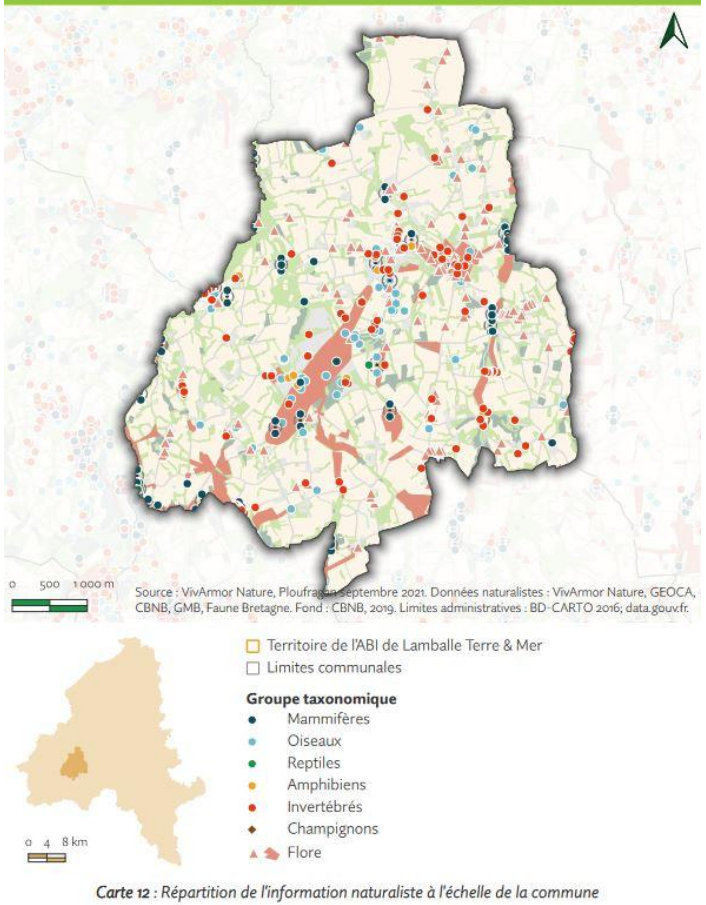
Données anciennes : < 2011 pour le règne animal et < 1991 pour la flore et les champignons)

Groupe taxonomique	Oiseaux	Invertébrés	Amphibiens	Mammifères
Nombre de taxons	64 (238)	58 + 6 (692)	2 (15)	20 (53)
Nombre de données	224	208 + 7	11	75

Groupe taxonomique	Reptiles non aviens	Flore	Champignons	Poissons
Nombre de taxons	1 (7)	414 (1340)	NP (30)	NP
Nombre de données	3	2915	NP	NP

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Répartition de l'information naturaliste recueillie sur la commune de Bréhand



Carte 12 : Répartition de l'information naturaliste à l'échelle de la commune

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

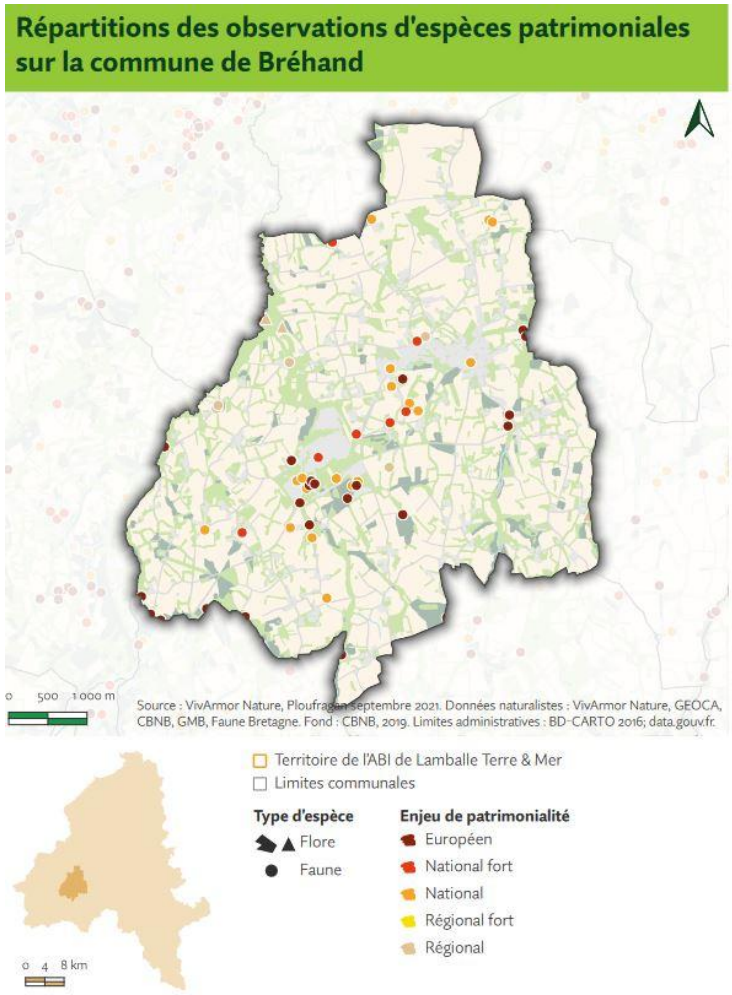
La démarche de patrimonialité des espèces permet de hiérarchiser les enjeux de conservation afin de mieux guider les gestionnaires et les décideurs dans leur stratégie d'aménagement du territoire pour être en adéquation avec la préservation de la biodiversité. Les enjeux liés aux espèces patrimoniales identifiées dans le cadre du travail d'Atlas de la biodiversité intercommunale sont indiqués dans la carte ci-après. Ce travail ayant été mené à l'échelle de 15 communes, il n'est pas exhaustif.

Espèces d'enjeu patrimonial connues sur la commune de Bréhand : 34

Enjeu européen	Enjeu national fort
• **Barbastelle d'Europe** - *Barbastella barbastellus* (Schreber, 1774)* • **Campagnol amphibie** - *Arvicola sapidus* Miller, 1908 • **Grand Murin** - *Myotis myotis* (Borkhausen, 1797) • **Grand rhinolophe** - *Rhinolophus ferrumequinum* (Schreber, 1774) • **Loutre d'Europe** - *Lutra lutra* (Linnaeus, 1758) • **Petit rhinolophe** - *Rhinolophus hipposideros* (Borkhausen, 1797) • **Tourterelle des bois** - *Streptopelia turtur* (Linnaeus, 1758) [pr]	• **Bouvreuil pivoine** - *Pyrrhula pyrrhula* (Linnaeus, 1758) [pr] • **Bruant jaune** - *Emberiza citrinella* Linnaeus, 1758 [po] • **Chardonneret élégant** - *Carduelis carduelis* (Linnaeus, 1758) [po] • **Cisticole des joncs** - *Cisticola juncidis* (Rafinesque, 1810) [po] • **Linotte mélodieuse** - *Linaria cannabina* (Linnaeus, 1758) [pr] • **Serin cini** - *Serinus serinus* (Linnaeus, 1766) [po] • **Verdier d'Europe** - *Chloris chloris* (Linnaeus, 1758) [pr]

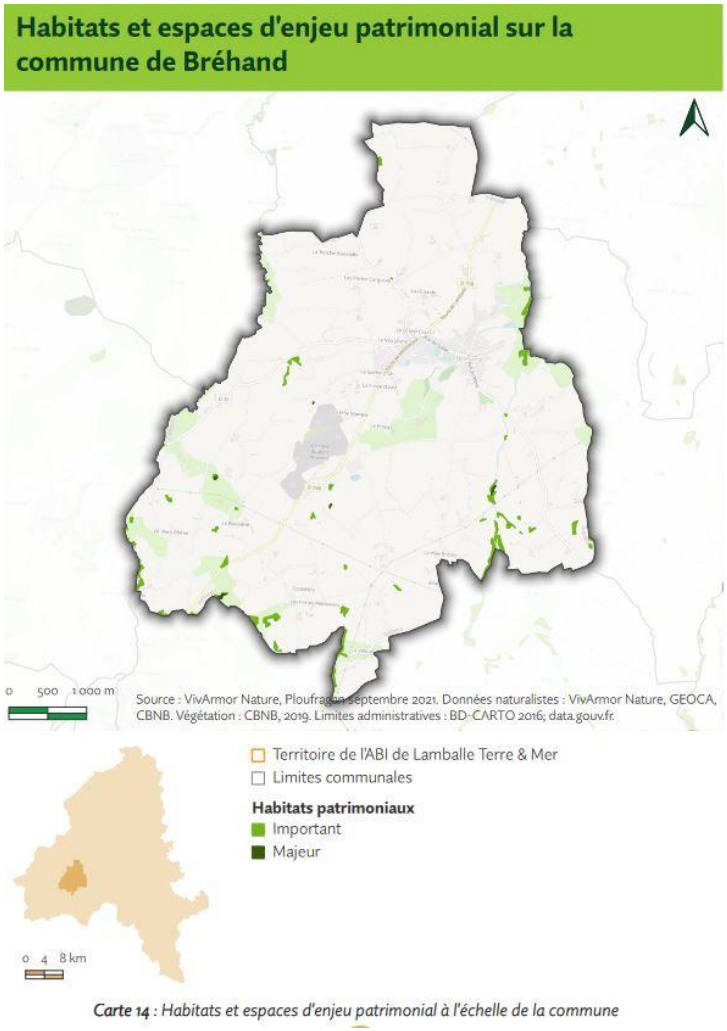
Enjeu national	Enjeu régional fort	Enjeu régional
• **Rainette verte** - *Hyla arborea* (Linnaeus, 1758) • **Noctule de Leisler** - *Nyctalus leisleri* (Kuhl, 1817) • **Pipistrelle commune** - *Pipistrellus pipistrellus* (Schreber, 1774) • **Pipistrelle de Nathusius** - *Pipistrellus nathusii* (Keyserling & Blasius, 1839) • **Putois d'Europe** - *Mustela putorius* Linnaeus, 1758* • **Sérotine commune** - *Eptesicus serotinus* (Schreber, 1774) • **Alouette des champs** - *Alauda arvensis* Linnaeus, 1758 [pr] • **Faucon crécerelle** - *Falco tinnunculus* Linnaeus, 1758 [ce] • **Fauvette des jardins** - *Sylvia borin* (Boddaert, 1783) [po] • **Goéland argenté** - *Larus argentatus* Pontoppidan, 1763 [pr] • **Hirondelle de fenêtre** - *Delichon urbicum* (Linnaeus, 1758) [ce] • **Tarier pâtre** - *Saxicola rubicola* (Linnaeus, 1766) [ce]	• **Grand corbeau** - *Corvus corax* Linnaeus, 1758 [ce]	• **Murin d'Alcathoe** - *Myotis alcathoe* Helversen & Heller, 2001 • **Murin de Natterer** - *Myotis nattereri* (Kuhl, 1817)* • **Écureuil roux** - *Sciurus vulgaris* Linnaeus, 1758 • **Héron garde-boeufs** - *Bubulcus ibis* (Linnaeus, 1758) [oc] • **Lézard vivipare** - *Zootoca vivipara* (Lichtenstein, 1823) • **Épipactide helléborine** - *Epipactis helleborine* (L.) Crantz, 1769

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



Carte 13 : Observations de 2011 à 2021 des espèces d'intérêt patrimonial à l'échelle de la commune

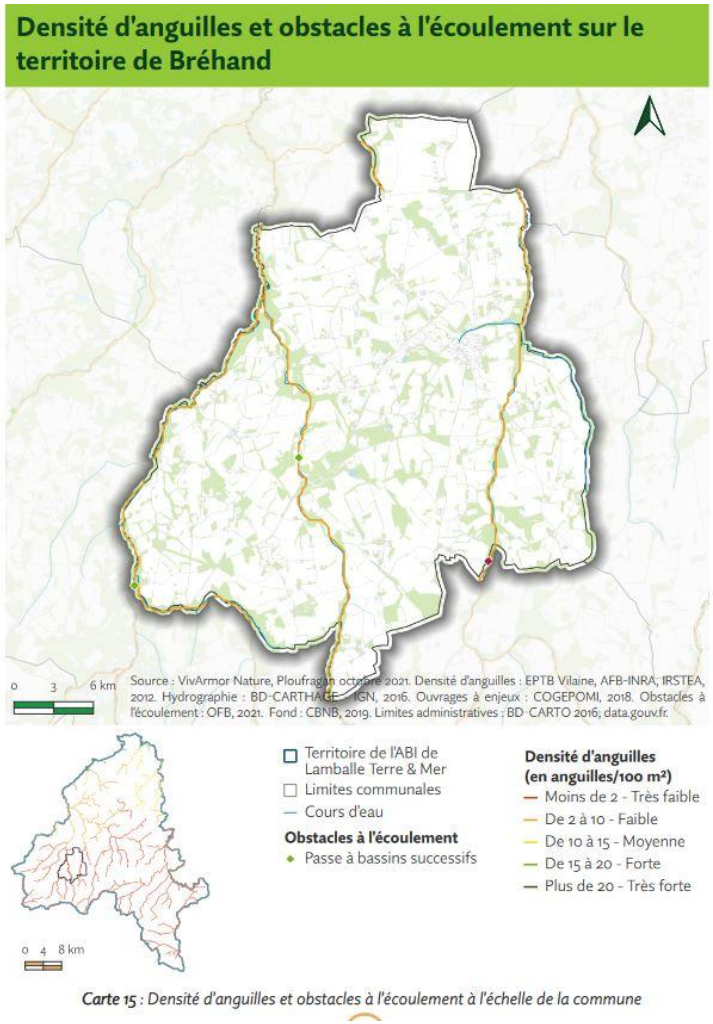
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



Carte 14 : Habitats et espaces d'enjeu patrimonial à l'échelle de la commune

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Dans le territoire de LTM, quatre espèces sont connues : l'Anguille, la Truite de Mer, la Grande Alose et le Saumon d'Atlantique. Ces deux derniers ne sont présents que sur le bassin versant du Gouessant, mais se retrouvent bloqués dès leur arrivée sur ce fleuve côtier au niveau du barrage de Pont Rolland à Lamballe-Armor. Il en va de même pour la Truite de Mer que l'on rencontre également en aval du Frémur à Plurien. L'espèce demeure potentiellement présente en amont de ces deux rivières ainsi que sur l'Arguenon. La répartition connue de ces trois espèces se limitant à l'embouchure du Gouessant et/ou du Frémur, elle n'apparaît pas sur la carte ci-après.



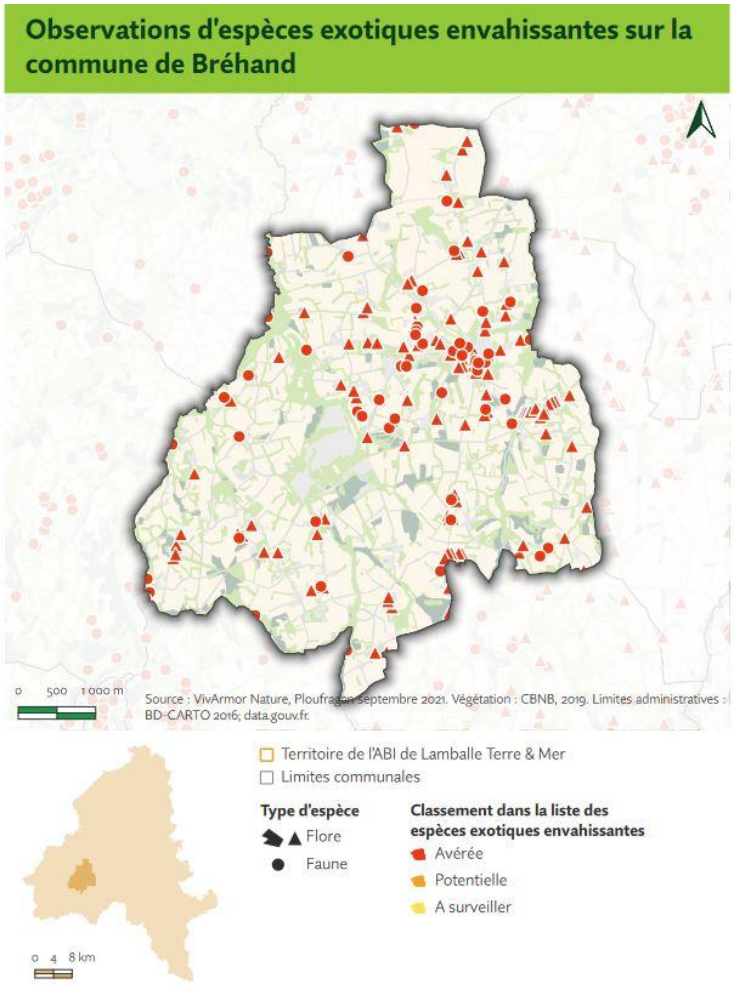
Carte 15 : Densité d'anguilles et obstacles à l'écoulement à l'échelle de la commune

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Sur le territoire d'expérimentation de l'Atlas de la biodiversité intercommunale de Lamballe Terre & Mer, 84 espèces exotiques envahissantes, faune et flore confondues, ont été identifiées. Dans la commune de Bréhand, on en compte 20.

Avérée	Potentielle	À surveiller
• **Coccinelle asiatique** - *Harmonia axyridis* (Pallas, 1773) • **Frelon asiatique** - *Vespa velutina* Lepeletier, 1836 • **Loche vagabonde** - *Deroceras invadens* Reise, Hutchinson, Schunack & Schlitt, 2011* • **Ragondin** - *Myocastor coypus* (Molina, 1782) • **Rat musqué** - *Ondatra zibethicus* (Linnaeus, 1766)* • **Rat surmulot** - *Rattus norvegicus* (Berkenhout, 1769) • **Vison d'Amérique** - *Mustela vison* Schreber, 1777* • **Laurier-palme** - *Prunus laurocerasus* L., 1753 • **Lentille d'eau minuscule** - *Lemna minuta* Kunth, 1816 • **Renouée du Japon** - *Reynoutria japonica* Houtt., 1777	• **Epilobe cilié** - *Epilobium ciliatum* Raf., 1808 • **Robinier faux-acacia** - *Robinia pseudoacacia* L., 1753 • **Vigne-vierge commune** - *Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch, 1922 • **Érable sycomore** - *Acer pseudoplatanus* L., 1753	• **Brome de willdenow** - *Bromus willdenowii* Kunth, 1829 • **Corne-de-cerf didyme** - *Lepidium didymum* L., 1767 • **Panic des rizières** - *Panicum dichotomiflorum* Michx., 1803 • **Souchet robuste** - *Cyperus eragrostis* Lam., 1791 • **Vergerette de sumatra** - *Erigeron sumatrensis* Retz., 1810 • **Vergerette à fleurs nombreuses** - *Erigeron floribundus* (Kunth) Sch.Bip., 1865

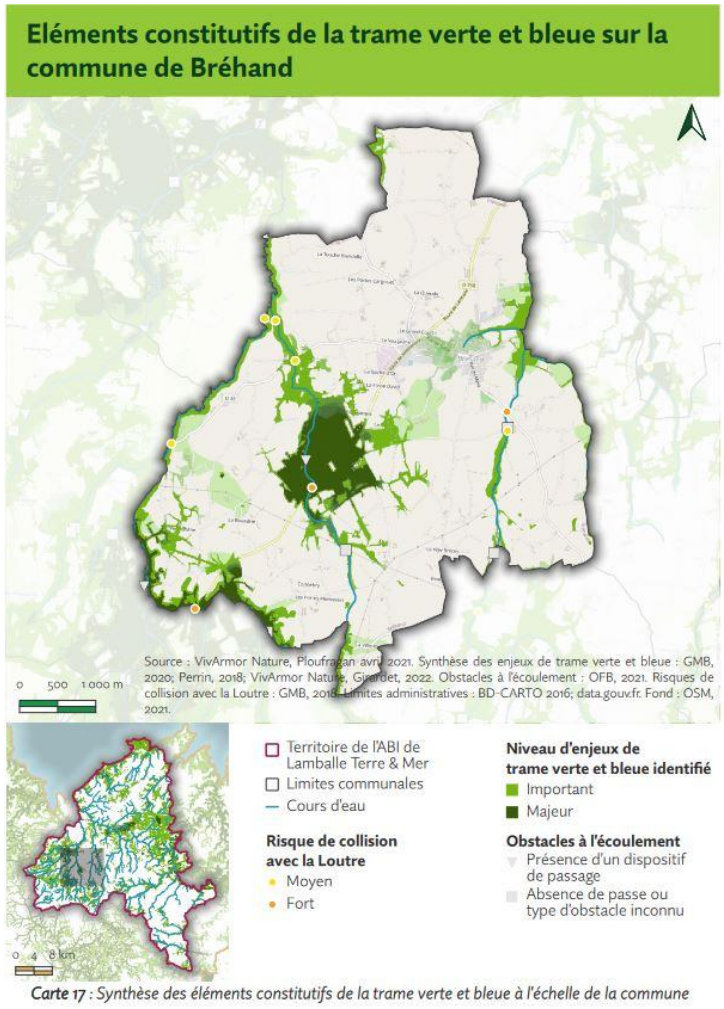
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



Carte 16 : Observations de 2011 à 2021 des espèces exotiques envahissantes à l'échelle de la commune

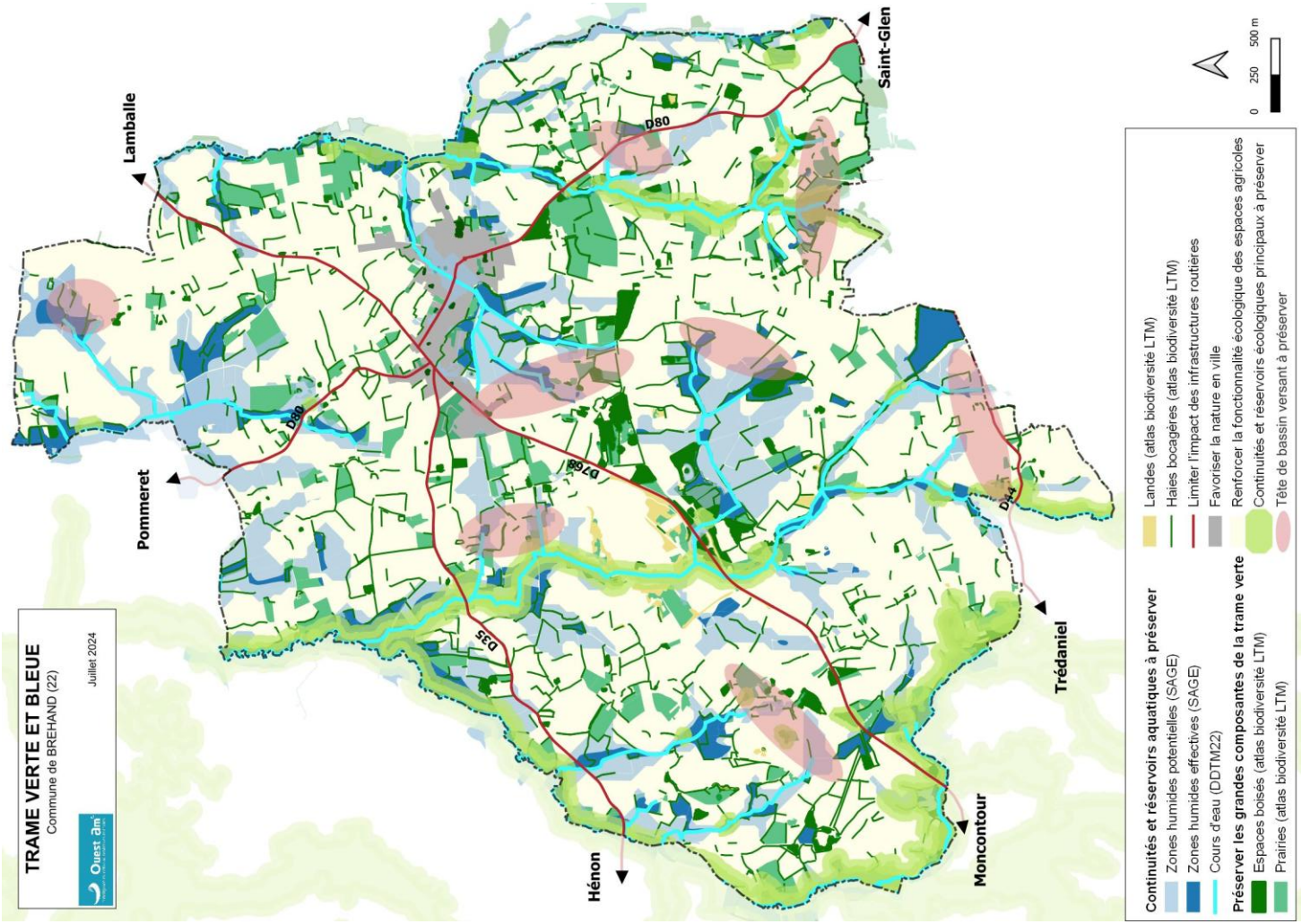
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Comme dans le reste du territoire d'étude, ce sont principalement les abords des cours d'eau qui portent la part la plus importante des réseaux écologiques au sein de la commune. Les trois principaux sont concernés par des obstacles à l'écoulement et deux d'entre eux sont concernés par des ouvrages présentant un risque fort de collision pour la Loutre d'Europe. Bien que des efforts de replantation de haies soient à réaliser sur la commune, il convient avant tout de préserver l'existant. En effet, au-delà de l'aspect quantitatif, il est important de rappeler ici que la qualité d'un habitat est aussi, si ce n'est plus, important en matière d'accueil de la biodiversité. Dans le cas des haies, il est évident qu'une jeune haie n'a pas le même potentiel qu'une haie centenaire. Pour améliorer l'accueil de la biodiversité, il faut continuer à encourager la conservation des haies et la plantation de nouvelles, en cohérence avec les éléments de TVB identifiés. Enfin, la carrière est la singularité de cette commune au sein du territoire d'étude. Elle représente une opportunité d'accueil de la biodiversité indéniable à condition d'intégrer les enjeux dans l'exploitation de ce site.



Carte 17 : Synthèse des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer


TRAME VERTE ET BLEUE
Commune de BREHAND (22)
Juillet 2024
Lamballe
Pommeret
Saint-Glen
Trédaniel
Hénon
Moncontour
D80
D768
D35
D14
0
250
500 m
Continuités et réservoirs aquatiques à préserver
Zones humides potentielles (SAGE)
Zones humides effectives (SAGE)
Cours d'eau (DDTM22)
Préserver les grandes composantes de la trame verte
Espaces boisés (atlas biodiversité LTM)
Prairies (atlas biodiversité LTM)
Landes (atlas biodiversité LTM)
Haies bocagères (atlas biodiversité LTM)
Limiter l'impact des infrastructures routières
Favoriser la nature en ville
Renforcer la fonctionnalité écologique des espaces agricoles
Continuités et réservoirs écologiques principaux à préserver
Tête de bassin versant à préserver

CYCLE DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

SDAGE

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

SAGE[14]

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique.

C'est un plan d'action à long terme constitué de 2 documents :

- Le PAGD (Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques qui exprime le projet politique, expose les enjeux et définit les priorités (document opposable à l'administration)
- Le règlement qui renforce les mesures prioritaires du PAGD par des règles opposables aux tiers et à l'administration

La commune de Bréhand s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014 et modifié le 25 août 2016.

Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) qui ont des répercussions sur l'urbanisme sont :

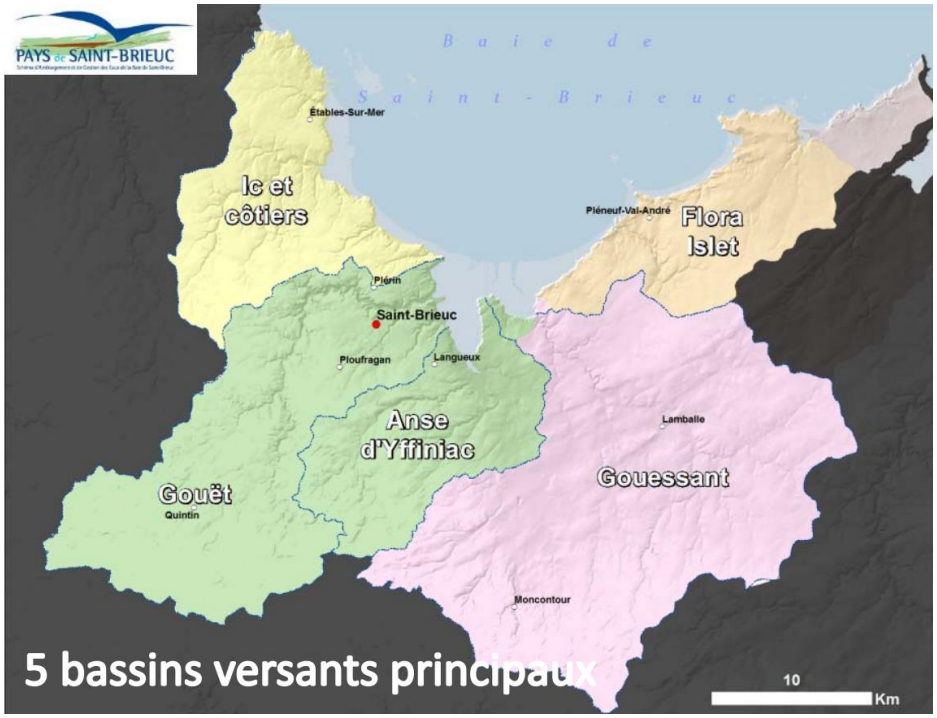
<u>Dispositions :</u>

- Prescription 4 QE-5 (page 52 du PAGD) : objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols dans l'urbanisme ;
- Prescription 1, 2 et 3 QE-8 (page 57 du PAGD) : identification, protection et information vis à vis des éléments bocagers ;
- Prescription 2 QM-2 (page 70 du PAGD) : amélioration de la qualité morphologique en contexte urbain du Gouët, du Gouëdic et du Douvenant ;
- Prescription 2 et 3 QM-8 (page 74 du PAGD) : classement et protection des zones humides ;
- Recommandation 1 QM-1 (page 77 du PAGD) : intégration des cours d'eau et des zones humides dans la trame bleue du SCOT ;
- Prescription 2, 3 et 4 QM-12 (page 79 du PAGD) : prise en compte des continuités écologiques ;
- Prescription 2 SU-3 (page 88 du PAGD) : mettre en adéquation le développement urbain et économique avec les capacités de collecte et de traitement ;
- Prescription 1 et recommandation 2, 3 IN-2 (page 92 du PAGD) : la gestion des eaux pluviales ;

<u>A ces dispositions s'ajoutent les articles du règlement suivants :</u>

- Prescription 1, 2 et 3 QE-11 (page 60 du PAGD) : améliorer l'assainissement des eaux usées ;
- Prescription 4 QE-16 (page 65 du PAGD) : en compte de la problématique du désherbage et de l'entretien sans l'utilisation de produits phytosanitaires ;
- Prescription 1 et 2 SU-2 (page 87 du PAGD) : améliorer les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales

[14] *Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc - http://www.pays-de-saintbrieuc.org/*



Périmètre du SAGE - Source : SAGE baie de Saint-Brieuc

CONTRAT TERRITORIAL

Un Contrat Territorial de Bassin Versant a été porté par Lamballe communauté de 2009 à 2015 parallèlement à un Contrat Territorial de Milieux Aquatiques. Aujourd'hui pour coïncider avec le territoire du SAGE et assurer la cohérence des actions, un seul et même contrat à l'échelle de la Baie de Saint-Brieuc (2017-2021) remplace les anciens contrats en intégrant le Plan de lutte contre les algues vertes.

Outre le volet milieux aquatiques, la stratégie d'action du contrat territorial contient notamment les volets bocages, assainissement et gestion des eaux pluviales et inondations qui concernent les documents d'urbanisme.

SAGE et Contrat de Territorial sont deux outils complémentaires, l'un établissant un "projet commun pour l'eau" assorti de règles de bonne conduite, l'autre programmant concrètement des actions (au service de ce projet commun lorsqu'un Contrat Territorial fait suite à un SAGE) et permettant le financement de ces actions.

1.22 QUALITE DE L'EAU

HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique des Côtes-d'Armor est constitué d'un ensemble de petits cours d'eau côtiers indépendants. Le département est ainsi un véritable château d'eau pour une partie importante de la Bretagne. Conditionnés par des situations topographiques, pluviométriques et géologiques contrastées, les cours d'eau présentent des caractéristiques variées déterminant une richesse et une diversité remarquable de milieux aquatiques.

Le territoire du Pays de Saint-Brieuc illustre parfaitement l'hydrographie des Côtes-d'Armor avec les multiples cours d'eau qui le traversent avant d'aller se jeter dans la baie.

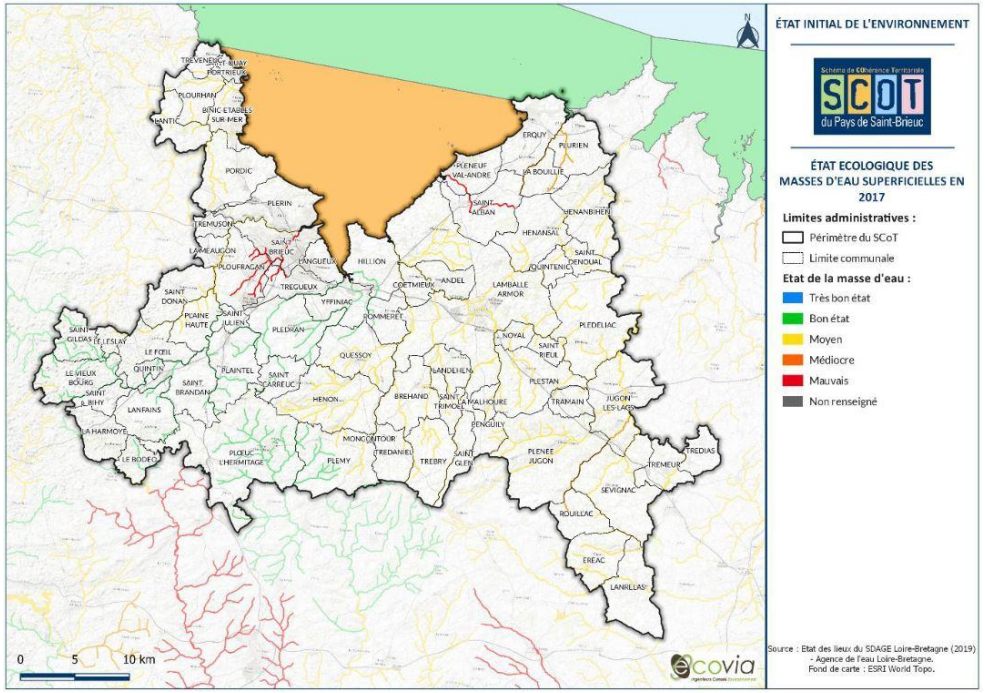
La commune de Bréhand s'inscrit dans le bassin versant du Gouessant. Le Gouessant s'écoule sur 48 km depuis sa source à 307 mètres d'altitude (commune de Trébry), jusqu'à la mer (pente d'environ 6,5‰). Il draine les eaux d'un bassin versant d'environ 426 km².

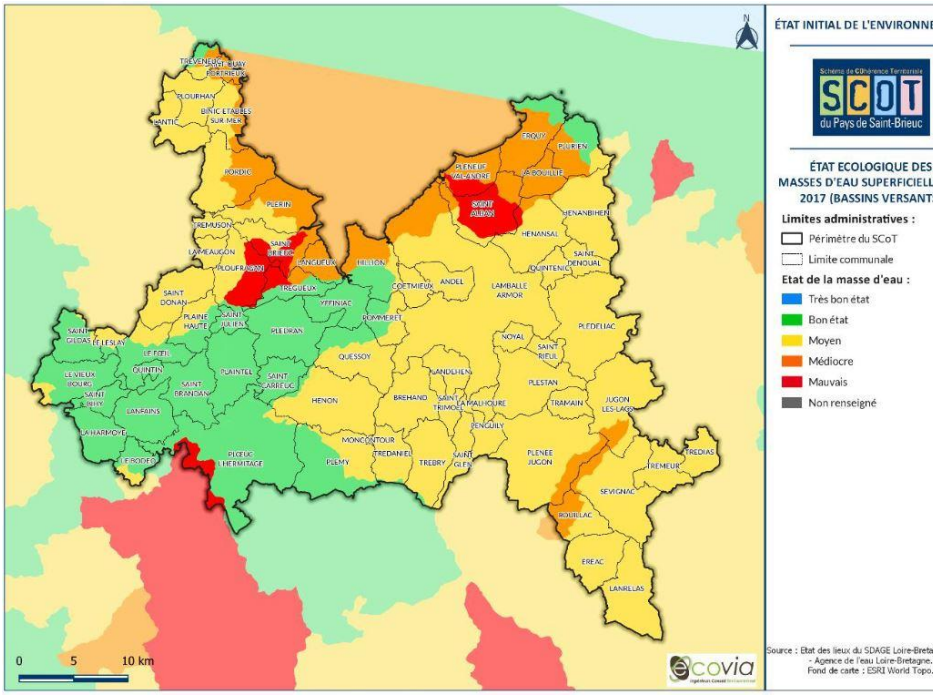
Ses 3 principaux affluents sont d'amont en aval, le Chiffrouët (qui draine un bassin de 34 km²) en rive droite, la Truite et l'Evron, tous deux en rive gauche. La vallée du Gouessant est très peu marquée jusqu'aux environs d'Andel. Néanmoins, les pentes s'accentuent à l'approche de la commune de Lamballe, pour devenir parfois assez fortes (3 % et plus) dans la traversée de la ville. La vallée s'encaisse ensuite rapidement. Le barrage du Pont-Rolland marque la fin de la partie fluviale.

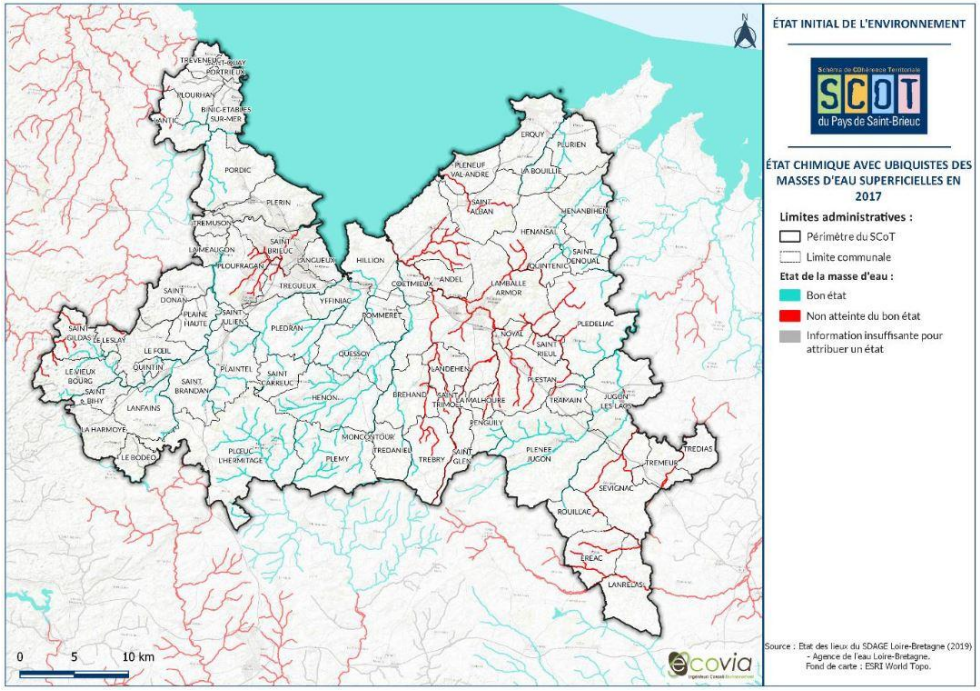
ETAT DES MASSES D'EAU

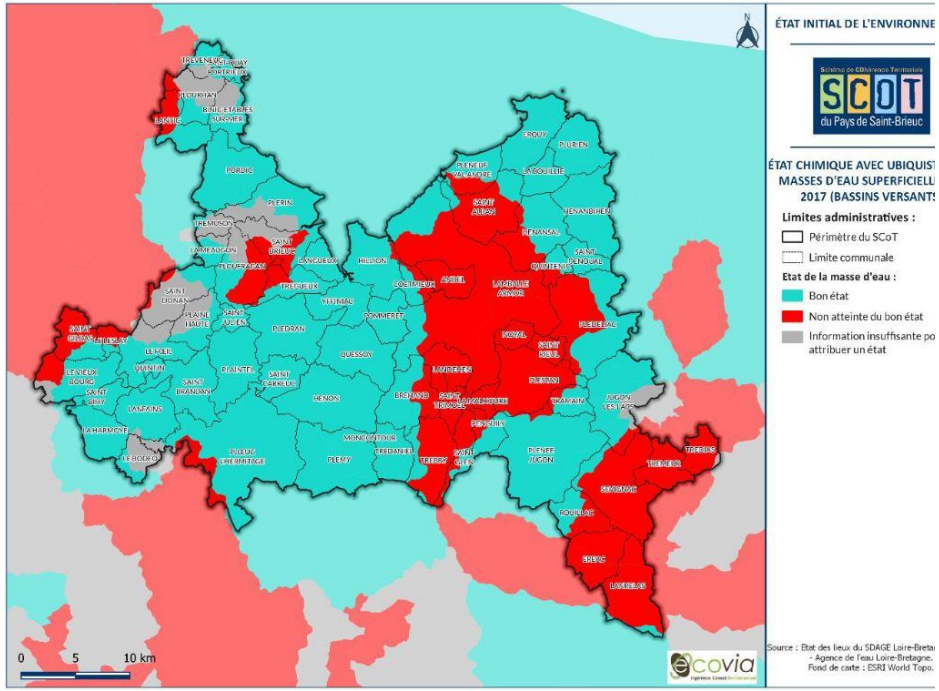
27 masses d'eau superficielles de type « cours d'eau » ont été identifiées sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc. L'état écologique des masses d'eau est qualifié selon cinq classes : très bon, bon, moyen, médiocre ou mauvais.

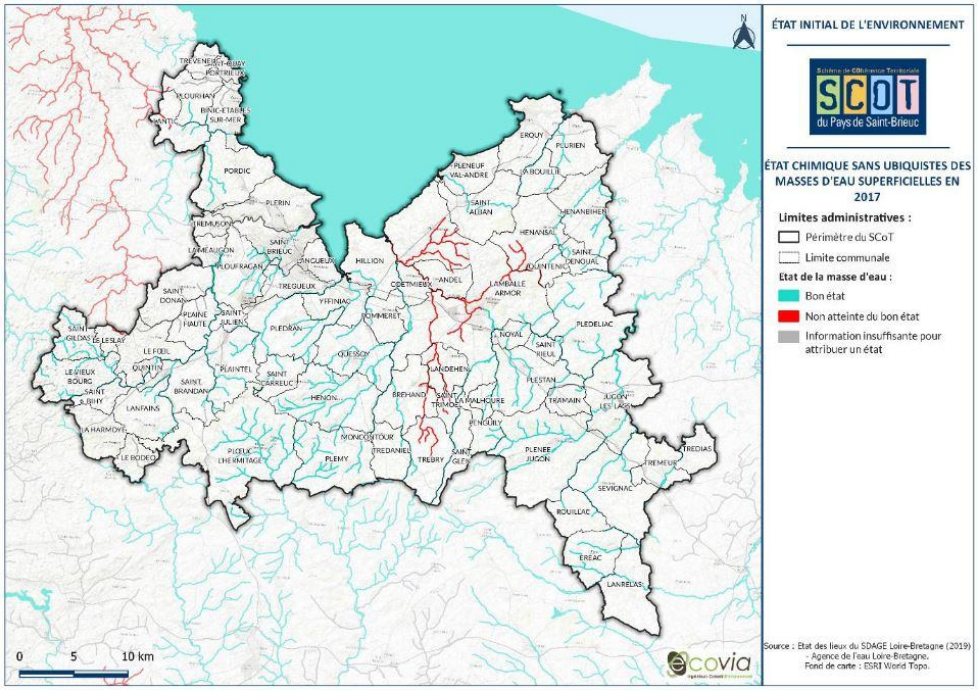
La commune de Bréhand est inscrite dans des masses d'eau dont les résultats indiquent un état écologique moyen et un état chimique bon (avec et sans ubiquistes) pour l'un et non atteint pour l'autre.

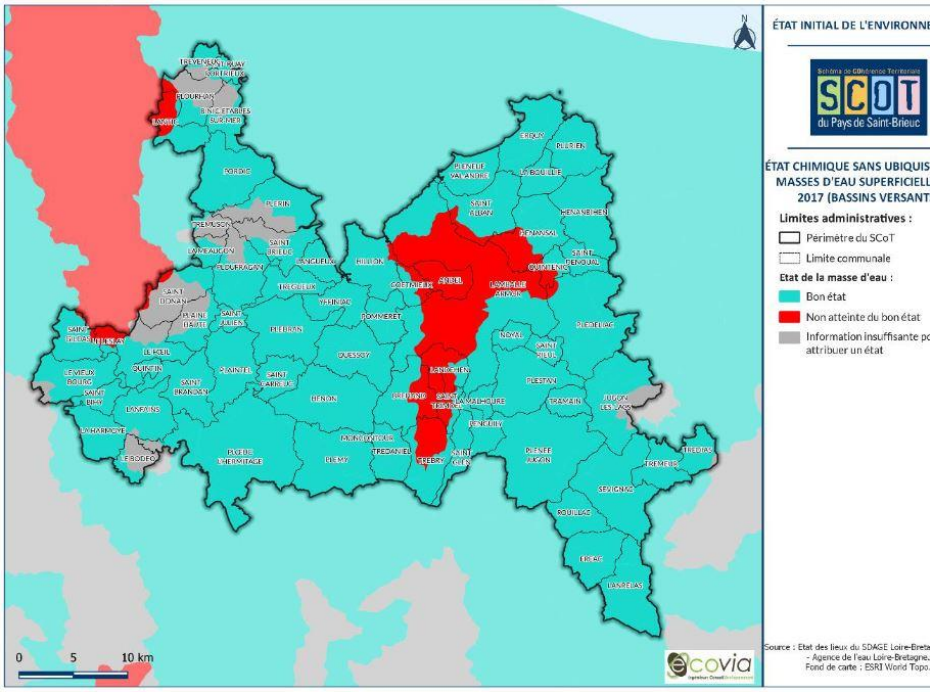


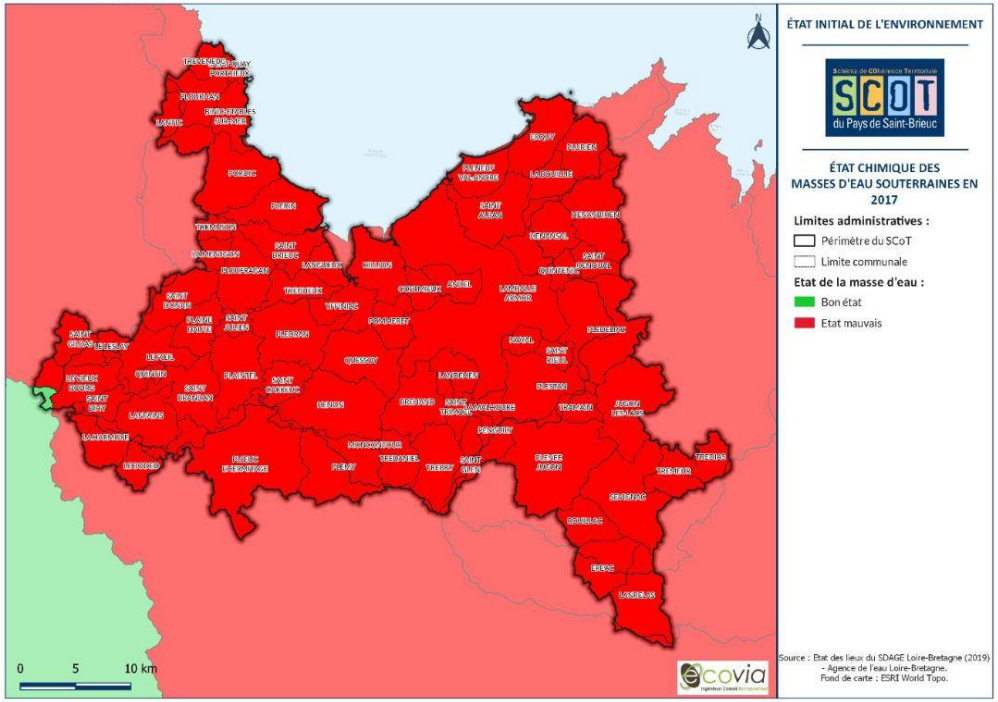

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNE
SCoT du Pays de Saint-Brieuc
ÉTAT ECOLOGIQUE DES MASSES D'EAU SUPERFICIELL 2017 (BASSINS VERSANT
Limites administratives :
Périmètre du SCoT
Limite communale
Etat de la masse d'eau :
Très bon état
Bon état
Moyen
Médiocre
Mauvais
Non renseigné
0 5 10 km
Source : Etat des lieux du SDAGE Loire-Breta - Agence de l'eau Loire-Bretagne. Fond de carte : ESRI World Topo.


ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
SCoT du Pays de Saint-Brieuc
ÉTAT CHIMIQUE AVEC UBIQUISTES DES MASSES D'EAU SUPERFICIELLES EN 2017
Limites administratives :
Périmètre du SCoT
Limite communale
Etat de la masse d'eau :
Bon état
Non atteinte du bon état
Information insuffisante pour attribuer un état
0 5 10 km
Source : Etat des lieux du SDAGE Loire-Bretagne (2019) - Agence de l'eau Loire-Bretagne. Fond de carte : ESRI World Topo.

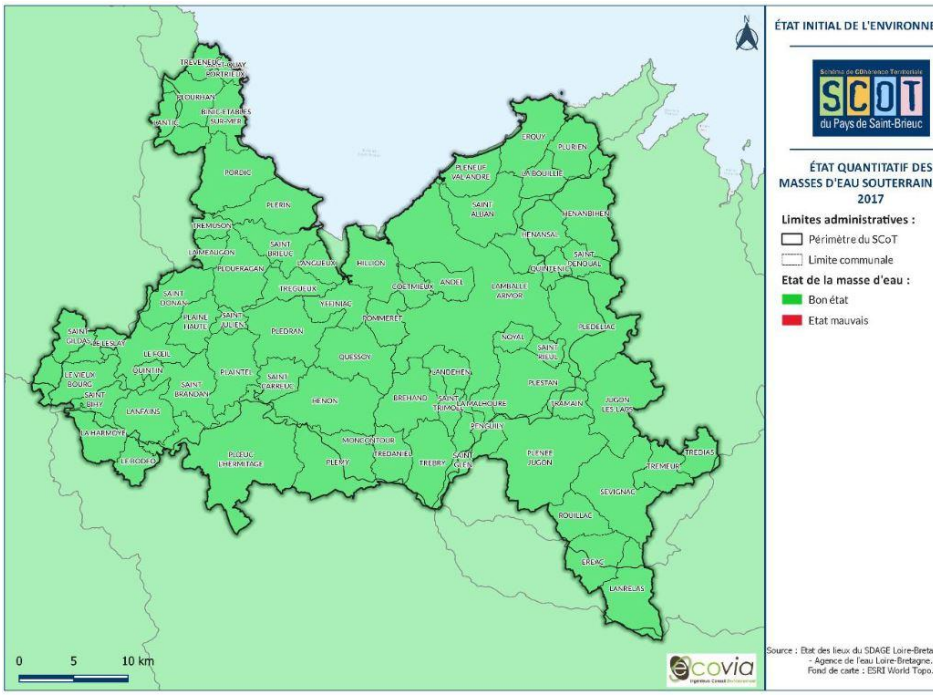

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNE
SCoT du Pays de Saint-Brieuc
ÉTAT CHIMIQUE AVEC UBIQUIST
MASSES D'EAU SUPERFICIELL
2017 (BASSINS VERSANTS
Limites administratives :
Périmètre du SCoT
Limite commune
Etat de la masse d'eau :
Bon état
Non atteinte du bon état
Information insuffisante po
attribuer un état
Source : Etat des lieux du SDAGE Loire-Bretag
- Agence de l'eau Loire-Bretagne,
Fond de carte : ESRI World Topo.
0
5
10 km
ecovia


ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
SCoT du Pays de Saint-Brieuc
ÉTAT CHIMIQUE SANS UBIQUISTES DES
MASSES D'EAU SUPERFICIELLES EN
2017
Limites administratives :
Périmètre du SCoT
Limite commune
Etat de la masse d'eau :
Bon état
Non atteinte du bon état
Information insuffisante pour
attribuer un état
Source : Etat des lieux du SDAGE Loire-Bretagne (2019)
- Agence de l'eau Loire-Bretagne,
Fond de carte : ESRI World Topo.
0
5
10 km
ecovia





6 masses d'eau souterraine ont été identifiées sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc. Leur état est présenté dans le tableau ci-dessous. Toutes ces masses d'eau présentent un état chimique mauvais et un bon état quantitatif.



QUALITE DES EAUX

Azote :

Sur le périmètre du SAGE, entre 2018 et 2019, avec des débits légèrement inférieurs à la moyenne, le flux pondéré est estimé à 1279 tonnes. Il s'agit du flux annuel le plus bas estimé depuis 2011-2012. La baisse régulière des flux observée depuis le début des années 2000 se poursuit, à un rythme plus ralenti. En 2019 de nouveau, malgré des flux en moyenne limitants sur la période mai-septembre les facteurs climatiques et de reconduction d'une année sur l'autre ont conduit à une « marée verte » exceptionnelle. L'année 2019 est la pire année de la chronique d'observation disponible : les surfaces d'échouage mesurées sont parmi les plus importantes mesurées depuis 2002 d'avril jusque fin août. L'année est particulièrement chargée dans l'Anse d'Yffiniac, site où la situation se dégrade sur les dernières années.

Phosphore :

Le suivi de l'état des cours d'eau du SAGE sur ce paramètre montre :

- 5 masses d'eau en bon état, désormais stables (Gouët amont et aval, Urne, Ic, Gouëssant amont) ;
- 3 masses d'eau proche du bon état, mais instables (Maudouve, Evron et Islet en état moyen) ;
- 1 masse d'eau en amélioration mais toujours en état moyen, assez éloignée du bon état (Gouëssant aval – état moyen) ;
- 1 masse d'eau en état moyen ou médiocre, où la situation est préoccupante : la Flora.

Pour la retenue de St Barthélémy, l'accumulation de phosphore dans ses sédiments est le facteur déterminant de l'eutrophisation et du déclassement (état moyen) de cette masse d'eau artificielle.

Pesticide :

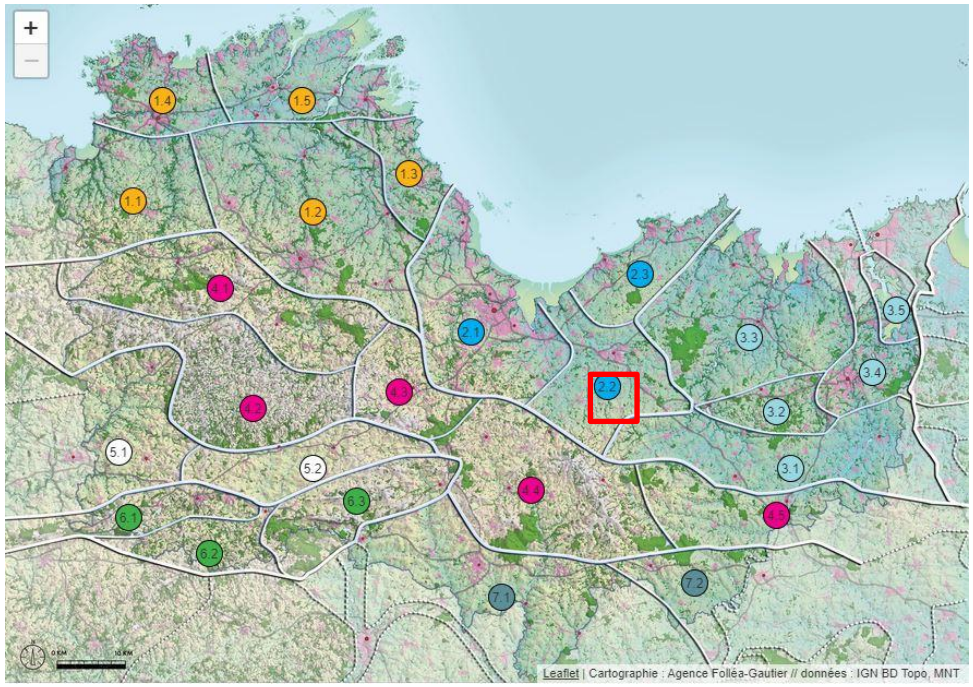
Les résultats 2018 montrent une contamination généralisée des cours d'eau lors des épisodes de pluie, quasi-systématiquement supérieure aux objectifs du SAGE (seuil « eau potable »). Pour autant, ce n'est pas forcément que la situation « se dégrade » par rapport aux années antérieures, mais plutôt que l'on recherche mieux les produits et leurs sous-produits.

PAYSAGES & PATRIMOINE

1.23 GRANDS ELEMENTS PAYSAGERS

Le Conseil Départemental des Côtes d'Armor, accompagné par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, s'est engagé en 2018 dans la réalisation d'un atlas des paysages départemental. L'objectif de la démarche est de travailler dans une approche paysagère transversale sur les problématiques d'aménagement des territoires des Côtes d'Armor, afin de nourrir les réflexions portant sur le cadre de vie et l'attractivité, l'urbanisme, le développement durable, l'énergie et la mobilité ou l'agriculture.

L'atlas des paysages du département des Côtes d'Armor identifie de nombreuses unités paysagères. Le territoire de Bréhand est localisé au sein de l'unité paysagère de « La vallée du Gouessant et la Penthièvre intérieure ».



Source : paysages.cotesdarmor.fr

LA VALLE DU GOUESSANT ET LA PENTHIEVRE INTERIEURE

La Penthièvre intérieure est un ensemble de plateaux animés par d'amples ondulations. Ils sont drainés par le Gouessant et son dense réseau d'affluents. Les paysages y sont fréquemment ouverts, du fait de la surface importante des parcelles et d'une densité assez faible des structures arborées. Les réseaux de haies, partiellement composés de chênes taillés en ragosse, sont en général discontinus : fragmentées, ces structures arborées ne s'opposent pas à des profondeurs de vue importantes, où se dévoilent les vastes étendus des plateaux. Les grandes cultures (céréales

et colza pour l'essentiel) y sont particulièrement présentes, et plus ponctuellement des prairies.

Bloc-diagramme de la Vallée du Gouessant et la Penthièvre intérieure :

Bloc-diagramme des principales caractéristiques paysagères de la vallée du Gouessant et de la Penthièvre intérieure.

Source : paysages.cotesdarmor.fr

Les fermes et les hameaux des plateaux, dont l'accompagnement végétal est assez limité, sont souvent bien visibles depuis les espaces agricoles. Les espaces agricoles des plateaux de la Penthièvre intérieure ont été profondément transformés depuis le milieu de XXe siècle : dilatation de la taille des parcelles ; recul des surfaces de prairies ; suppression d'une grande partie des haies ; forte raréfaction des vergers qui étaient omniprésents vers 1950. Ces transformations sont à l'origine du caractère ouvert des paysages actuels, avec la disparation d'une grande part de leurs anciennes structures arborées.

Source : paysages.cotesdarmor.fr

Cette mutation des paysages agricoles ne s'est pas réalisée de façon homogène. Les réseaux de haies restent relativement continus dans certains secteurs, où les prairies et les bois sont également plus nombreux. On trouve ces ambiances plus bocagères vers les limites de l'unité de paysage, par exemple au nord de Noyal, aux environs de Trébry et à l'ouest de l'Évron.

Au sud, les plateaux de la Penthièvre intérieure ont pour horizon les collines du Mené. Ces reliefs dessinent une toile de fond très lisible aux limites de l'unité de paysage, et révèle l'étendue de ses plateaux.

Source : paysages.cotesdarmor.fr

L'unité de paysage s'étire au nord jusqu'à une courte séquence de littoral, autour de l'embouchure du Gouessant. Le fleuve rejoint la Manche au fond de l'anse de Morieux, qui avec l'anse d'Yffiniac (située plus à l'ouest) constitue le fond de la baie de Saint-Brieuc. Sablonneux, les estrans y sont particulièrement étendus : lors des plus basses marées, la mer se retire à plus de trois kilomètres du fond de l'anse. Délimité par les pointes des Guettes et de Longue Roche, l'anse s'adosse à des falaises couvertes de landes, au pied abrupt et rocheux, et plus ponctuellement au petit massif dunaire de Bon Abri, dont le profil est plus doux. C'est une séquence de littoral peu urbanisée, dont les paysages conservent un caractère naturel très marqué.

Dans un contexte dominé par les grandes cultures et des réseaux de haies discontinus, les vallées de l'unité de paysage dessinent des corridors de prairies bocagères, pour lesquels elles constituent en quelque sorte un refuge. Les schémas ci-dessous le montrent dans deux secteurs situés le long de l'Évron, du Gouessant et de leurs petits affluents. Ces prairies contribuent à la lisibilité des cours d'eau, notamment dans les secteurs où les vallées sont très peu encaissées. Avec leur accompagnement arboré, elles participent également à créer des ambiances plus intimistes, rares sur les plateaux.

Les bourgs de la Penthièvre intérieure partagent une caractéristique : leur proximité, plus ou moins directe, avec les vallées et leur cours d'eau. Ces situations similaires sont loin d'être homogènes, avec des bourgs perchés au sommet de grands coteaux (Morieux et Andel), ou plus souvent de versants plus modestes (Plestan, Coëtmieux, Landéhen, Noyal …). Certains bourgs sont implantés au plus proche d'un petit cours d'eau (Trébry) ou encore à proximité d'une source, à la naissance d'une vallée (Bréhand, Tramain, Saint-Trimoël…).

Créée au début des années 1970, la nouvelle N12 a engendré un fort développement urbain sur ses abords. Ces nouveaux paysages bâtis sont de deux types : des zones d'activités, principalement accolées à la voie rapide et à ses diffuseurs ; des quartiers résidentiels à caractère pavillonnaire, qui sont particulièrement étendus dans les bourgs les plus proches de la route. Cette évolution concerne notamment Lamballe, dont l'étalement a été particulièrement important au sud et à l'ouest.

Moins directement inféodés à la voie rapide, les nouveaux quartiers résidentiels concernent plus particulièrement Lamballe et les bourgs les plus proches des diffuseurs de la N12 (Tramain, Plestan, Noyal, Landéhen, Andel et Coëtmieux), ainsi que d'ancien petits hameaux qui se sont sensiblement étendus. Dans un contexte dominé par les grandes cultures, ces nappes pavillonnaires sont généralement en vis-à-vis très direct avec les grandes parcelles agricoles, sans l'interface de structures arborées qui accompagnent les noyaux urbains plus anciens.

Localement, six grandes unités paysagères ont pu être définies :

- Les vallons agricoles bocagers comprenant la moitié sud de la commune soit la plus grande unité paysagère.
- Le plateau agricole ouvert au nord du bourg.
- La plaine agricole ouverte ou semi-ouverte recouvrant la limite nord-ouest de la commune.
- Le paysage de vallée encaissée le long des trois vallées dans la moitié sud du territoire.
- La carrière en tant que petite entité paysagère en surface mais marquant particulièrement le paysage avec notamment son positionnement au cœur du territoire.
- Le bourg, situé entre les vallons bocagers et le plateau agricole ouvert.

LES SITES NATURELS INSCRITS ET CLASSES

Depuis la mise en place de la première loi de 1906 relative à la protection des monuments naturels et des sites, complétée et confortée par la loi du 2 mai 1930, la politique des sites a connu des évolutions significatives, notamment grâce à la création d'une administration dédiée, en 1970. Ainsi, on est passé progressivement, au fil des décennies, du classement de sites ponctuels à celui de grands ensembles paysagers et d'une politique de conservation pure à une gestion dynamique des sites.

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés…

L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris. Le

territoire de Bréhand est impacté par le site inscrit de **Moncontour et les vallées avoisinantes** (arrêté préfectoral du 15 novembre 1966)[15].

PLATEAU AGRICOLE

Le plateau agricole occupe une large partie du territoire communal et est caractérisé par un paysage très ouvert de plateau agricole, de type openfield. La pratique d'un mode de culture intensif a engendré la disparition des haies bocagères et des vergers qui ponctuaient et structuraient jadis le paysage communal. La clémence du relief, conjuguée à l'absence d'éléments paysagers structurants dans ce secteur, expose de façon importante les lisières urbanisées du nord de l'agglomération ainsi que les entités urbanisées des villages et hameaux dans la partie nord du territoire communal. Le parcellaire accueille une alternance de prairies, de cultures fourragères. Cette variété d'occupation des sols s'avère être est un facteur important de qualité paysagère puisqu'elle permet de rompre avec la monotonie habituellement engendrée par les cultures de plateau.

Les vallonnements et le paysage assez ouvert rendent sensible la perception des villages situés en ligne de crête ou en milieu agricole ouvert. En particulier l'impact des bâtiments agricoles est fort en raison de leur masse disproportionnée par rapport à l'habitat traditionnel. De nombreux lieux de la commune sont écrasés par des concentrations de bâtiments agricoles, souvent déconnectés des villages. Ils illustrent une activité agricole encore dynamique méritant des efforts d'intégration dans le tissu environnant.

LES VALLONS AGRICOLES

Les vallées de l'Evron, de la Truite et du ruisseau Margot constituent des entités paysagères spécifiques sur le territoire communal. En occasionnant des ruptures physiques importantes par rapport au paysage de plateau qui les surplombe, ces dépressions naturelles se révèlent être des référents spatiaux importants pour les habitants de la commune, leur tracé matérialisant une partie des limites du territoire par rapport aux communes limitrophes. La présence des vallées permet également d'ouvrir le paysage et de bénéficier de points de vue intéressants depuis le rebord du plateau. Des panoramas sont ainsi offerts depuis la Ville d'en Haut ou de La Ville es Chiens. Depuis les coteaux des vallées, les ondulations plus marquées du relief et la végétation plus présentes tendent à refermer le paysage, occultant ainsi certaines perspectives.

[15] *PAC juillet 2020*

LA CARRIERE

La carrière du Pont de Pierre s'inscrit dans les perspectives des villages de proximité qui disposent d'un positionnement topographique plus élevé, notamment la Ville Marqué, La Ville Denoual, Cocantin… De plus, la carrière, malgré les plantations arborées et les constructions de merlons encadrant le site d'activité, a un impact lourd sur le paysage communal, en raison de sa localisation au cœur du périmètre du territoire communal.

LE BOURG

Les ruelles

Les chemins

Le bourg de la commune dispose d'un caractère paysager particulièrement intéressant, notamment en lien avec la diversité des ambiances présentes. En effet, les franges de l'agglomération participent de l'identité du bourg à travers un centre traditionnel ancien structuré aux abords de l'église. On note une coupure entre les deux parties urbanisées du bourg (bourg historique et secteur du Vau Jaune) en termes de mode d'urbanisation, et aussi en termes de continuité territoriale. En effet, la partie ancienne du bourg présente un paysage riche et varié alors que sur la partie haute du Vau Jaune, le paysage est beaucoup plus ouvert et déstructuré.

Les haies bocagères, moins présentes, viennent tout de même renforcer l'aspect végétal le long de certains axes de communication convergeant vers le bourg complété par une structure arborée relativement présente en parties basses. Quelques ruelles et chemins permettent de conforter l'aspect patrimonial du paysage et conforter l'ambiance rurale du bourg de Bréhand. Enfin, plusieurs éléments à la fois naturels et bâtis viennent ponctuer et marquer plus précisément l'identité paysagère du bourg, tels que les jardins potagers, les vergers, les venelles, les murets… On note tout de même que les jardins sont plus visibles sur les tissus contemporains que sur le tissu historique du bourg où ils sont localisés à l'arrière des parcelles bâties.

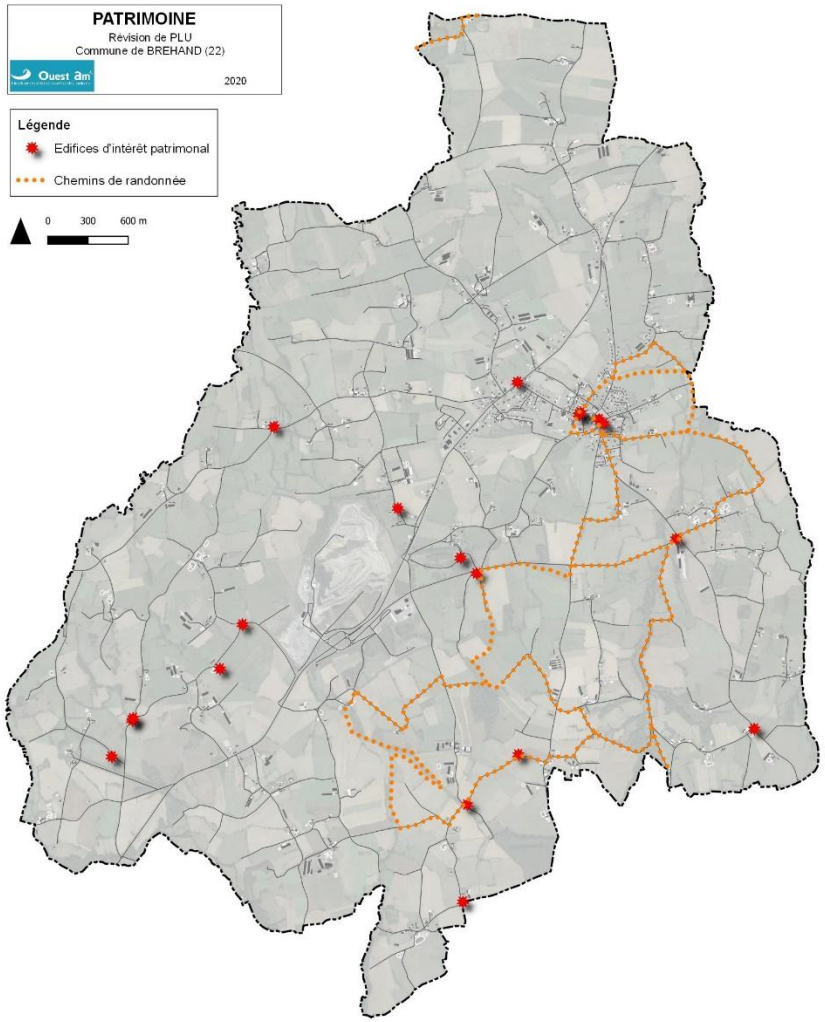
1.24 LE PATRIMOINE BATI

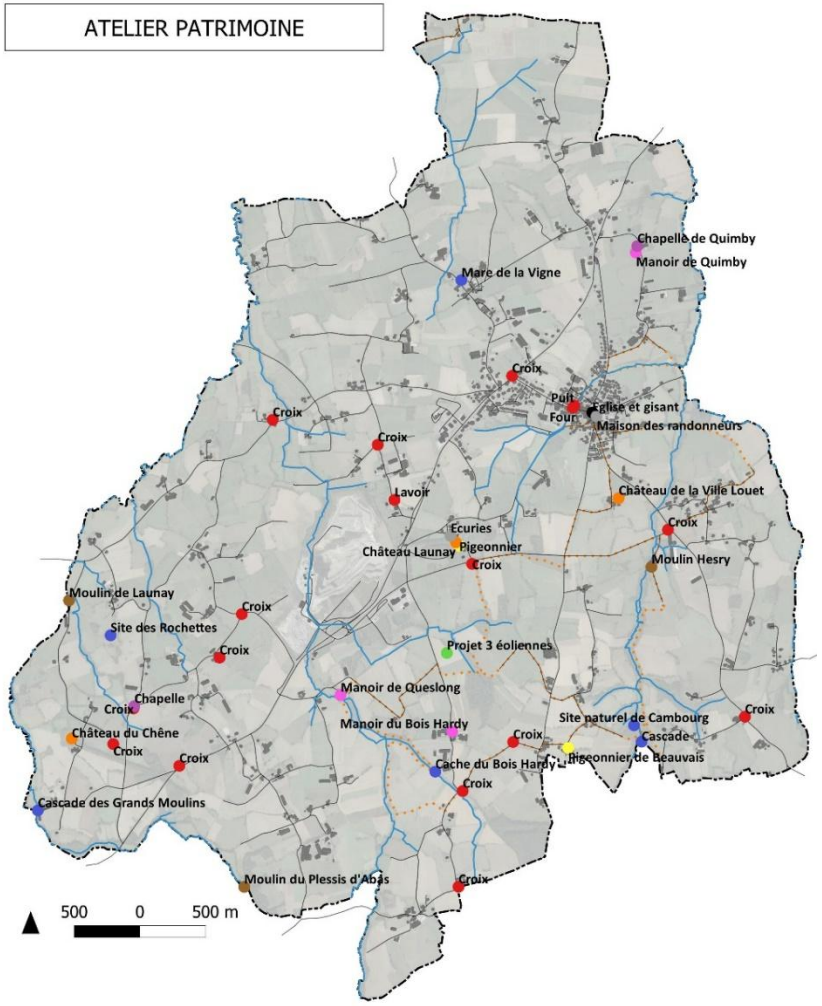
La commune ne dispose d'aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. En dehors des monuments protégés, le territoire dispose tout de même d'un grand nombre de sites possédant une qualité architecturale forte :

- L'église, reconstruite en 1890 et dont les 4 cloches ont été baptisées en 1895.
- La Chapelle Saint-Malo : L'édifice actuel, construit sur un Tumulus, date en partie du XVIème siècle et qui fut érigé en Chapelle de secours le 23 août 1804. Une sacristie fut construite en 1851.
- La Chapelle des Fermes, fondée en 1529.
- La Chapelle de Launay-Gouray : Elle fut fondée par testament de Dame Jeanne du Plessix "douairière de Launay".
- La chapelle de la Trinité : située près du parc de Launay et est déjà mentionnée en 1301.
- La Chapelle de Quimby.
- Le Château de Launay.
- Le manoir de Quimby.
- Le presbytère,
- La place du 19 mars 1972,
- Le Monument aux morts,
- Le pont de l'Evron à la Chênaie,
- Les constructions anciennes mitoyennes en front bâti continu du bourg (anciens bâtiments de fermes accolées formant une cour privative ou de constructions datant du 19 ou début 20ème), notamment la rue du stade, rue de la truite et rue de Penthièvre vers la place de l'église marquée par une séquence bâtie patrimoniale d'intérêt…,
- Les bâtiments isolés correspondant aux grandes maisons bourgeoises avec des détails architecturaux (ouvertures, lucarnes, murets) et implantées en retrait.

Ces grands éléments du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les fours à pain, les calvaires, les granges, les nombreuses croix (Ville Morhen, à Saint-Malo, au Petit Chêne, au Bois Hardy, au Chênot, au Vau Gourio, à la Ville Marqué, des Croix Chemins, de la Belle Issue…), les murs...

L’ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l’espace rural, notamment au sein des hameaux.
Il est intéressant de noter que sur l’ensemble des édifices remarquables de la commune, la grande majorité se situent le long des sentiers de randonnées existants. Il existe donc une opportunité pour la commune et l'intercommunalité de développer des itinéraires pédestres en lien avec cet intéressant patrimoine local.


PATRIMOINE
Révision de PLU
Commune de BREHAND (22)
2020
Légende
Edifices d'intérêt patrimonal
Chemins de randonnée
0 300 600 m


ATELIER PATRIMOINE
Chapelle de Quimby
Manoir de Quimby
Mare de la Vigne
Croix
Croix
Croix
Four
Eglise et gisant
Maison des randonneurs
Lavoir
Château de la Ville Louet
Croix
Ecuries
Pigeonnier
Château Launay
Croix
Moulin Hesry
Moulin de Launay
Croix
Site des Rochettes
Croix
Projet 3 éoliennes
Manoir de Queslong
Chapelle
Croix
Château du Chêne
Croix
Croix
Manoir du Bois Hardy
Croix
Site naturel de Cambourg
Cascade
Croix
Pigeonnier de Beauvais
Cache du Bois Hardy
Croix
Cascade des Grands Moulins
Moulin du Plessis d'Abas
Croix
500 0 500 m

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

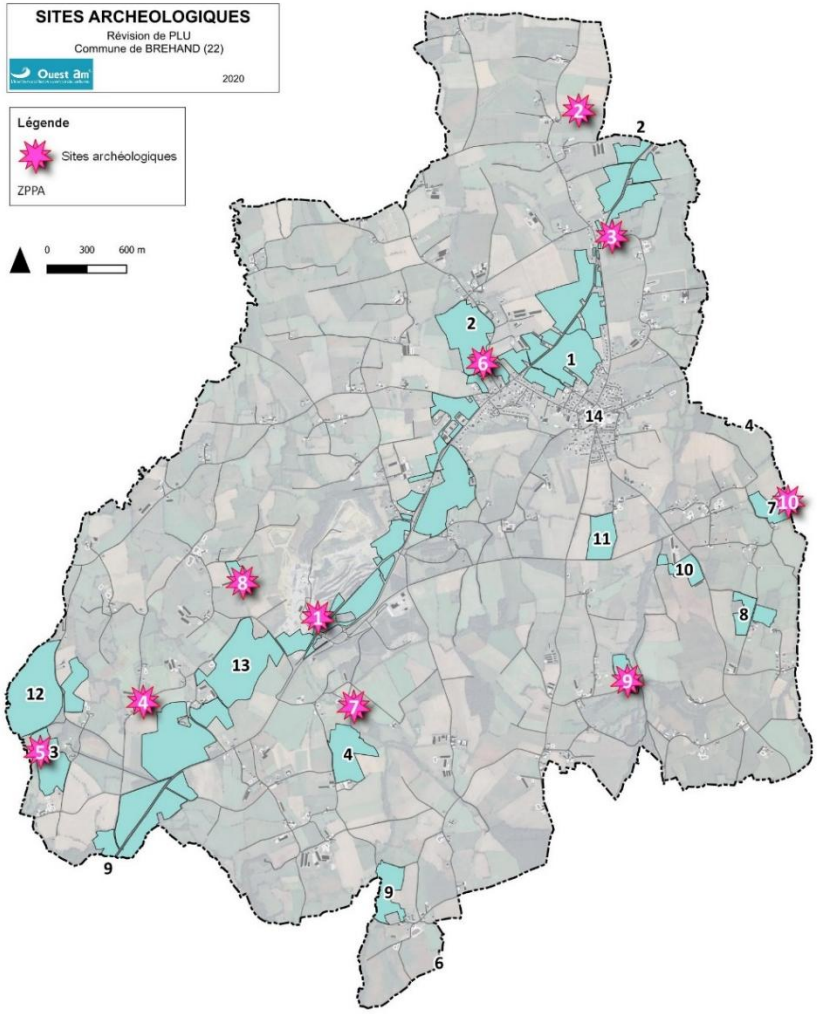
Plusieurs sites archéologiques sont recensés sur le territoire communal de Bréhand :

- **1 - Le pont de Pierre** (dépôt, âge de Bronze),
- **2 - Mirousse** (néolithique),
- **3 - Moulin à vent Mi-Voie** (dépôt, âge de Bronze),
- **4 - Chapelle Saint-Malo** (Tumulus, âge de Bronze),
- **5 - Château du Chêne** (Enclos, époque indéterminée),
- **6 - Le Vau Jaune** (construction / occupation, époque indéterminée),
- **7 - Quesion** (organisation du territoire, époque indéterminée et enceinte, époque indéterminée),
- **8 - Le Vau Gourio** (Enceinte, époque indéterminée),
- **9 - Le Pré Simon** (Enclos, époque indéterminée),
- **10 - La Tenue** (Enclos, époque indéterminée).

La code du patrimoine prévoit la possibilité d'établir, commune par commune, des **zones de présomption de prescription archéologique** (ZPPA) dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. La commune de Bréhand est concernée par **14 sites de ZPPA**.

N° de Zone	ZPPA	zone N	Parcelles
1	x		2020 : B.251à254;B.1046à1048;B.1243à1247;B.1433;ZC.36à40;ZC.91;ZC.92;ZC.111;ZC.112;ZC.123
2	x		2020 : A.850;ZY.16à18;ZY.20;ZY.25;ZY.52
3	x		2020 : ZR.74
4	x		2020 : ZO.49;ZO.51;ZO.231
5	x		2020 : ZT.124
6	x		2020 : ZK.54
7	x		2020 : ZE.188
8	x		2020 : ZH.68;ZH.107;ZH.109
9	x		2020 : ZN.20à22;ZN.132
10	x		2020 : ZH.2;ZH.112
11	x		2020 : ZE.97
12	x		2020 : ZR.76;ZS.1;ZS.2;ZS.44;ZS.54
13	x		2020 : A.756;F.372;F.388;F.389;F.394;F.395;F.946;ZB.26;ZB.27;ZB.29à31;ZB.33à36;ZB.40;ZC.13;ZC.17;ZC.21;ZC.22;ZC.41à43;ZC.48;ZC.51;ZC.53à56;ZC.78;ZC.80;ZC.86;ZC.102;ZC.105;ZC.118;ZC.151;ZD.7;ZD.8;ZD.96;ZD.109;ZD.143;ZD.177;ZD.191;ZO.90;ZO.91;ZO.98;ZO.100;Z
14	x		2020 : B.292 et domaine public attenant (rues et place)

Les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, installations et de travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté) situées à l'intérieur des zones définies par ces arrêtés doivent être communiquées au préfet de Région (direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie). Des mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine pourront être prescrites.


SITES ARCHEOLOGIQUES
Révision de PLU
Commune de BREHAND (22)
2020
Légende
Sites archéologiques
ZPPA
0
300
600 m

LA QUALITÉ DE L'AIR

1.25 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR[16]

L'indice de la Qualité de l'air est un indicateur chiffré de 1 à 10 qui permet de caractériser de manière simple et globale la qualité de l'air d'une agglomération urbaine. Deux indices de qualité de l'air peuvent être distingués selon la taille de l'agglomération :

- L'indice ATMO, obligatoirement calculé dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants,
- L'indice de qualité de l'air "simplifié" (IQA), calculé dans les agglomérations ou les zones géographiques de moins de 100 000 habitants.

Ces indices sont calculés conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 22 juillet 2004, modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011. Ils sont déterminés à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond représentatives de la pollution générale de l'agglomération et ne prennent donc pas en compte les stations de mesure directement liées au trafic. Ils intègrent les polluants atmosphériques réglementés et mesurés en continu sur les stations, traceurs des activités urbaines : transport, tertiaire (chauffage), industries…

- Le dioxyde d'azote (NO2) : émis essentiellement par les transports,
- Les particules fines (PM10) : d'origine agricoles, résidentielles ou tertiaires,
- L'ozone (O3) : polluant secondaire, photochimique, formé sous l'action des Ultra-Violets en périodes d'ensoleillement et de chaleur élevés.

L'indice est ainsi déterminé, pour chaque agglomération disposant d'une station de mesure, à partir des 3 polluants considérés : NO2 (valeur horaire maximale du jour), PM10 (valeur moyenne journalière) et O3 (valeur horaire maximale du jour).

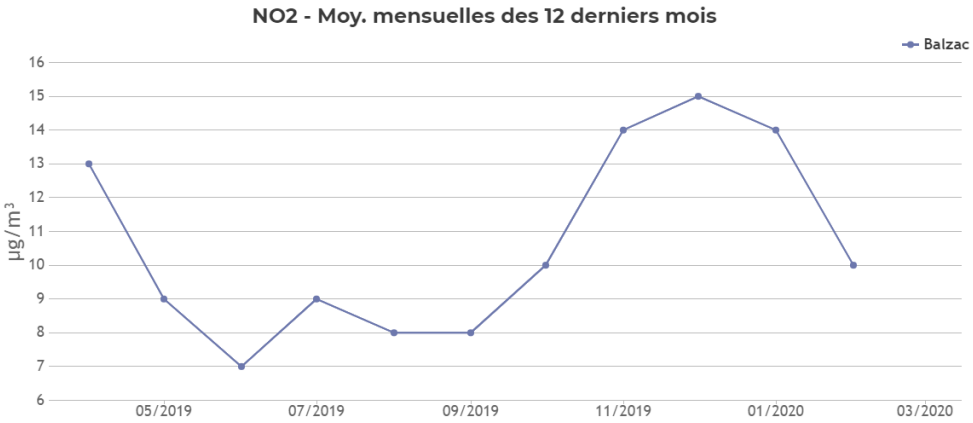
- Un sous-indice est calculé pour chacun des 3 polluants définis, à partir de la moyenne des concentrations maximales relevées aux stations, et ajusté en fonction de l'évolution à venir pour la journée (J) et le lendemain (J+1).
- Ces valeurs moyennes sont classées sur une échelle spécifique à chacun des polluants, comportant 10 paliers dont les niveaux sont fixés par la réglementation en vigueur.

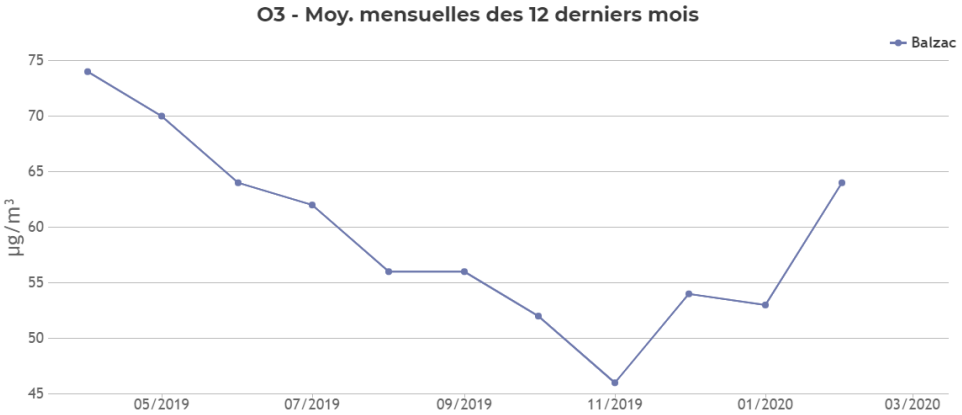
[16] *Airbreizh.asso.fr*

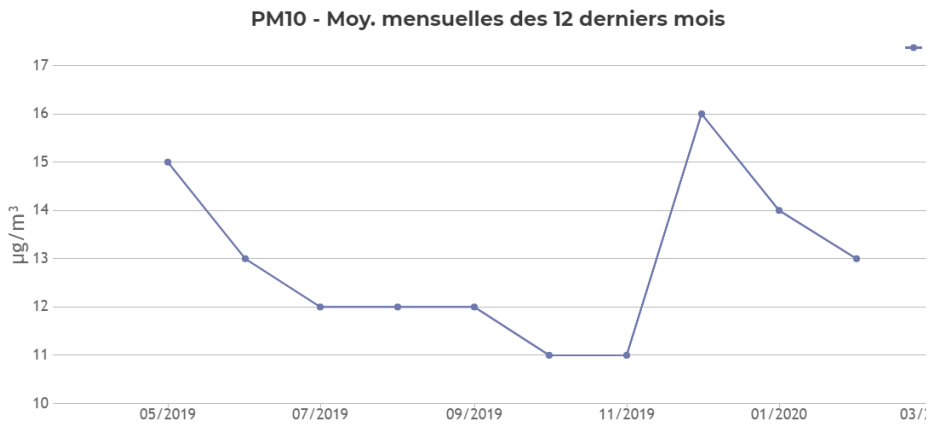
Tableau des indices selon arrêté du 22 juillet 2004 modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011

Grilles de calcul des sous-indices				
Qualificatif	Indice	PM 10	NO2	O3
		Moyenne des moyennes journalières des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites	Moyenne des maximas hor des différents sites
		Concentrations en µg/m3		
Très bon	1	0-6	0-29	0-29
Très bon	2	7-13	30-54	30-54
Bon	3	14-20	55-84	55-79
Bon	4	21-27	85-109	80-104
Moyen	5	28-34	110-134	105-129
Médiocre	6	35-41	135-164	130-149
Médiocre	7	42-49	165-199	150-179
Mauvais	8	50-64	200-274	180-209
Mauvais	9	65-79	275-399	210-239
Très mauvais	10	> = 80	> = 400	> = 240

Les graphiques suivants indiquent les concentrations moyennes des 3 polluants atmosphériques sur les 12 derniers mois sur la station Balzac implantée à Saint-Brieuc. La station Balzac, créée en 2000, implantée au nord-est du centre de Saint-Brieuc, sur le toit d'un établissement scolaire et à proximité d'un axe routier très fréquenté (RN12). L'objectif de cette station est donc de mesurer en continu la qualité de l'air en milieu urbain assez dense.







Ces 3 graphiques montrent que les concentrations moyennes enregistrées à Saint-Brieuc sont toujours inclues dans des indices entre 1 et 3, soit bon à très bon, témoignant d'une bonne qualité de l'air. Aucune donnée plus précise n'est disponible à l'échelle de Bréhand mais les indicateurs sur Saint-Brieuc permettent d'extrapoler une qualité de l'air bonne sur le territoire communal, d'autant plus au regard du positionnement géographique de Bréhand, éloigné de très grands axes routiers et caractérisé par un tissu urbain beaucoup moins dense que celui de l'agglomération de Saint-Brieuc.

L'ÉNERGIE

1.25.1 LE PCAET DE LAMBALLE TERRE & MER

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l'établissement d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre ainsi que l'approbation d'un **Plan Climat-Énergie Territorial (PCET**) pour la plupart des collectivités de plus de 50 000 habitants. La **Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV)** du 17 août 2015 a remplacé les PCET par les Plan Climat-**Air**-Énergie Territorial (**PCAET)**, définis à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement.

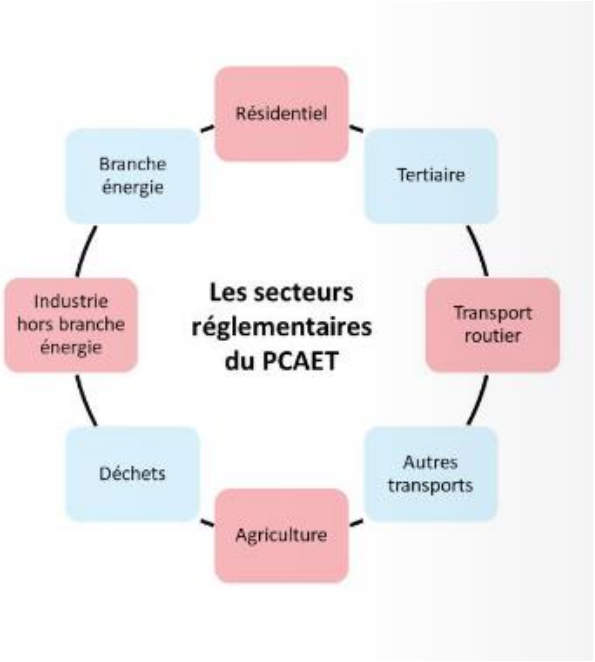
Ce document cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire, ainsi que la préservation de l'environnement et le renforcement d'une indépendance énergétique du territoire français.

L'agglomération de Lamballe Terre & Mer a arrêté par son conseil communautaire le 24 octobre 2023 son PCAET, dit « *Stratégie climat* ».

Ce dernier décline 3 axes dans son plan d'action :

- **Axe 1** : Adopter et promouvoir des usages sobres et décarbonés,
- **Axe 2** : Préserver les ressources du territoire et développer les énergies renouvelables,

- **Axe 3** : Aménager pour s'adapter aux effets du réchauffement climatique et protéger les habitants.

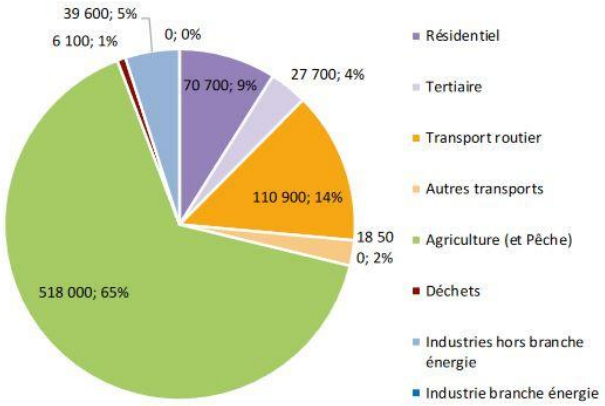


1.25.2 EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Les gaz à effet de serre (GES) sont les gaz qui absorbent et redistribuent une partie des rayons solaires sous forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre (phénomène de l'effet de serre). L'augmentation de leurs concentrations dans l'atmosphère terrestre, principalement en lien avec les activités anthropiques est à l'origine du réchauffement climatique. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et la stratégie nationale bas carbone fixent des objectifs de réduction des émissions de GES au niveau national :

- Réduction de 40% des émissions de GES en 2030,
- Atteinte de la neutralité carbone en 2050 (zéro émissions nettes).

Les ressources mises à disposition par l'OREGES Bretagne montrent la répartition suivante des émissions de GES par secteur règlementé du PCAET :



Répartition des émissions directes de GES part secteur (données en TeqC
Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

Les émissions sont en majorité d'origine non-énergétique (61%) et proviennent essentiellement de l'agriculture. Les secteurs les plus émetteurs sont ensuite, le transport (voyageurs et fret) et le secteur du bâti (résidentiel et tertiaire). Ces secteurs émettent des GES d'origine énergétique principalement en lien avec la combustion de carburants pour les transports et de combustibles pour le secteur résidentiel.
Les principaux enjeux dans le secteur agricole se situent au niveau des émissions non-énergétiques avec des émissions liées :

- A la fermentation entérique de l'élevage bovin et porcin,
- A la gestion des effluents d'élevage, porcins principalement (fuites de méthanes et problématiques liées à l'épandage : lessivage, volatilisation et fuite lors de l'épandage),
- A la fertilisation azotée des sols pour les cultures.

Ces enjeux sont fortement liés à la typologie d'agriculture particulièrement intensive pratiquée sur le territoire.

Le transport (transport de voyageurs et fret) représente le second poste d'émissions de GES sur le territoire avec 129 480 teqCO2 en 2010, soit 16% des émissions (contre 23% sur les territoires bretons au profil similaire et 24% à l'échelle régionale). Les principaux enjeux dans le secteur transport se situent au niveau de :

- La dépendance à la voiture individuelle dans la mobilité quotidienne et exceptionnelle. Les trajets domicile-travail sont particulièrement marqué par ce phénomène,
- La faible part modale des modes de déplacements doux,
- L'importance du transport routier de produits agricoles et alimentaires entrants (dépendance aux importations d'intrants et d'aliments en lien avec le caractère intensif de l'agriculture pratiquée sur le territoire) et sortants du territoire (exportations importantes de produits agroalimentaires).

Les secteurs résidentiel et tertiaire sont responsables de 98 332 teqCO2, soit 12% des émissions du territoire. 72% de ces émissions sont issues du secteur résidentiel. Les principaux enjeux dans le secteur résidentiel se situent au niveau de :

- L'ancienneté du bâti (faible isolation des bâtiments, consommation énergétique élevée…),
- La part importante des modes de chauffage polluant.

1.25.3 LA SEQUESTRATION CARBONE SUR LE TERRITOIRE

La séquestration carbone correspond au captage et au stockage du CO2 dans les écosystèmes (sols, haies et forêts). Chaque type de sol a une capacité de stockage différente (en tonnes de carbone par ha).

Les principaux enjeux autour de la séquestration carbone se situe autour :

- Du maintien, de l'entretien et de la gestion des forêts du territoire,
- De la limitation de l'artificialisation des sols,
- De la modification de certaines pratiques agricoles intensives (mise en culture de prairies permanentes, destruction du bocage, labours fréquents…),
- De l'introduction de nouvelles pratiques agricoles (agroforesterie, limitation du labour, couverture permanente des sols…

Le secteur agricole, particulièrement émetteur de GES et occupant une majorité des sols du territoire a un rôle fort à jouer dans l'accroissement des flux carbone vers les sols et la biomasse et la limitation des pertes. Les réflexions autour de l'aménagement du territoire, entre limitation de l'artificialisation des sols pour l'habitat, les activités économiques et les infrastructures de transport et introduction des matériaux bois dans les constructions et les rénovations constituent l'autre levier d'actions pour la séquestration sur le territoire au regard de l'importance des consommations d'espaces agricoles et naturels (dans une moindre mesure).

1.25.4 BILAN ENERGETIQUE DU TERRITOIRE DE LTM

La consommation d'énergie finale du territoire intercommunal s'élève à 1 577 000 MWh, soit 1 577 GWh, ce qui représente une consommation énergétique d'environ 24 MWh par habitant.

Le secteur le plus consommateur est le secteur résidentiel (31%), très présent sur le territoire. Il est suivi du secteur des transports routiers (27%) et de l'industrie hors branche énergie).

Le territoire consomme en majorité des produits pétroliers, à hauteur de 55% du mix énergétique. Ceci est dû à une consommation encore remarquable de fioul dans le secteur résidentiel, et à la consommation importante du secteur des transports routiers (voyageurs et fret).

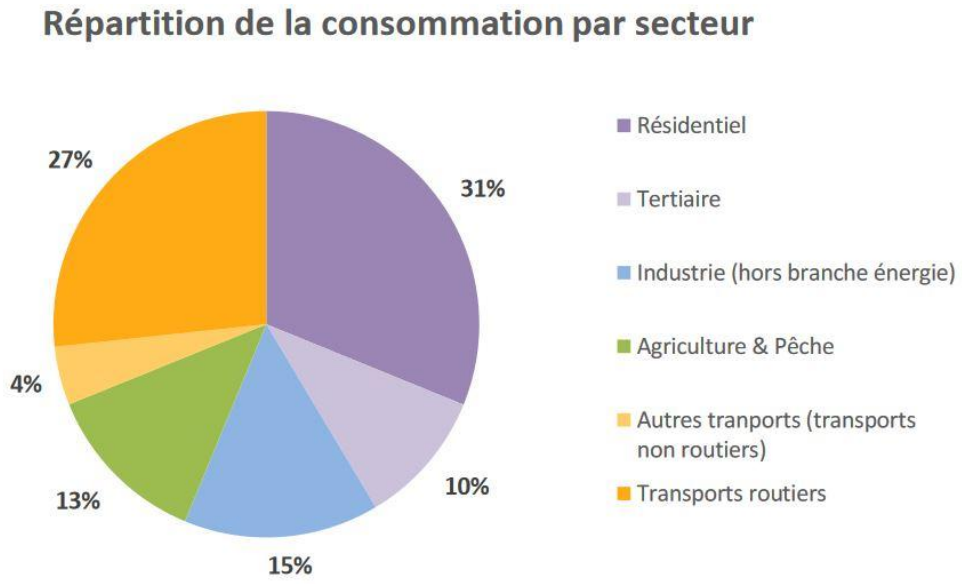


Figure 24 : Répartition de la consommation par secteur
Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

La consommation d'énergie finale du territoire de Lamballe Terre & Mer s'élève à **1 577 GWh**, ce qui représente une consommation énergétique d'environ 24 MWh par habitant. Lamballe-Armor est la commune la plus consommatrice d'énergie du territoire, et ce, quel que soit l'énergie concernée.

En comparaison avec la région Bretagne ou la France, cette consommation est assez faible comme on peut le voir sur le graphique ci-dessous. On remarque notamment que la plupart des secteurs ont une consommation plus faible que la moyenne française ou régionale : le secteur du tertiaire, du résidentiel et du transport. Le secteur industriel est moins consommateur qu'à l'échelle française mais plus consommateur qu'à l'échelle régionale. En revanche, le secteur agricole est fortement plus consommateur qu'à l'échelle nationale (+66,5%).

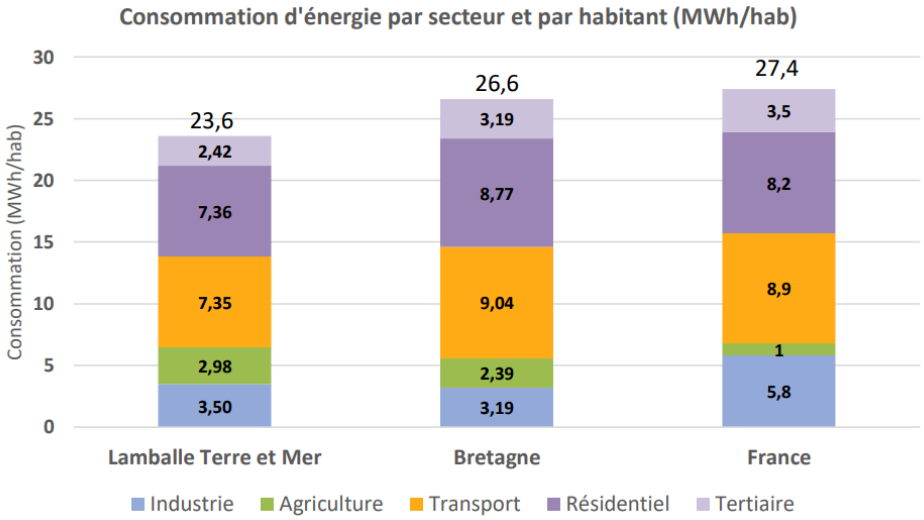
LE SECTEUR RÉSIDENTIEL

En première position on retrouve le secteur **résidentiel**, responsable de près de 31% de la consommation énergétique du territoire communautaire (chauffage, alimentation en électricité des ménages).

Le diagnostic de Bréhand portant sur le parc de logements a permis de constater que les résidences principales sont relativement récentes :

- 21.4% des résidences principales ont été construites avant 1945 ;
- 37.7% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- 40.9% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ainsi, environ 40% du parc de résidences principales a moins de 30 ans (données INSEE de 2020) et 60% du parc a plus de 30 ans : ces résultats indiquent que le parc est relativement énergivore.



Sur le territoire de Lamballe Terre & Mer, environ 43% des logements ont été construits avant 1975, l'année de la première réglementation thermique : leur consommation d'énergie primaire est donc bien supérieure à 330 kWh/m²/an s'ils n'ont pas encore été rénovés. L'objectif national de rénovation de 500 000 logements par an à partir de 2017 représente, rapporté au nombre total de logements sur le territoire intercommunal, la rénovation d'environ 350 logements par an. Dans ces logements, la priorité concerne les passoires thermiques, c'est-à-dire les bâtiments très consommateurs. Il s'agirait entre autres d'effectuer leur rénovation énergétique, à la fois au niveau de l'enveloppe du bâtiment en les isolant, mais aussi au niveau des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire en remplaçant les installations vieillissantes par des nouvelles technologies plus efficaces (chaudière à condensation, ballon thermodynamique par exemple) ou des énergies renouvelables.

LE SECTEUR TERTIAIRE

La branche enseignement est la moins consommatrice par rapport à sa surface dans le secteur tertiaire. Leur ratio de consommation est de 147 kWh/m². Ceci est principalement dû à l'intermittence importante sur ce type d'établissement.

Les cafés et hôtels sont les plus consommateurs du secteur, devant fonctionner toute l'année sans interruption.

Le secteur tertiaire consomme en majorité de l'électricité pour le chauffage, et pour l'électricité spécifique (bureautique, éclairage…).

La consommation de 34% produits pétroliers pour le chauffage des locaux reste importante pour le secteur : les bâtiments concernés seront des leviers pour décarboner le mix en remplaçant les chaudières fioul par des appareils de combustion plus performants et consommant des énergies renouvelables.

LE SECTEUR INDUSTRIEL

Le secteur industriel consomme 233 GWh, qui correspond à 15% de la consommation totale. Le gaz naturel représente 44% de la consommation du secteur industriel. Cela s'explique notamment par la présence d'une industrie raccordée directement sur le réseau de transport de gaz (géré par GRTGaz), à Quessoy, qui nécessite des consommations de chaleur pour leurs procédés industriels très importantes. La seconde énergie consommée est l'électricité, à hauteur de 37%.

LE SECTEUR DE L'AGRICULTURE

L'agriculture et la pêche représente 13% des consommations d'énergie de la communauté de commune de Lamballe Terre et Mer. Le secteur de l'agriculture consomme majoritairement des produits pétroliers, que ce soit en agriculture classique ou en pêche.

LE SECTEUR DES TRANSPORTS

Le secteur des transports dans sa globalité représente 31% de la consommation totale. La majorité de la consommation est due au transport de personnes quotidien. C'est donc sur cet usage de la voiture individuelle quotidiennement qu'il faudra agir pour réduire la consommation du secteur. Cette prévalence se justifie par la traversée du territoire par des axes routiers stratégiques (RN12, RN176) desservant différents pôles d'emploi majeurs (St Brieuc, Dinan, Rennes), et par la prépondérance de l'usage de la voiture individuelle.

A l'échelle communale, l'équipement automobile des ménages de Bréhand est particulièrement élevé :

- Environ 96.8% des ménages ont au moins une voiture ;
- Environ 54.6% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune

vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi ainsi qu'avec l'offre de transport en commun réduite sur le territoire.
Le diagnostic a aussi permis de souligner que l'offre d'emploi locale est inférieure au nombre d'actifs résidant sur le territoire communal. En effet, selon les données INSEE 2020, la commune de Bréhand compte 287 emplois pour 788 actifs résidant sur le territoire, soit 274 actifs pour 100 emplois : cette différence induit nécessairement des déplacements domicile-travail quotidiens hors du territoire communal. Plus précisément, 16.9% des actifs résidant à Bréhand travaillent sur le territoire communal, tandis que 83.1% travaillent à l'extérieur de la commune. Etant donné que l'offre en transports collectifs est réduite, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

1.25.5 ANALYSE COMMUNALE

Consommation par secteur et par commune sur le territoire de Lamballe Terre et Mer

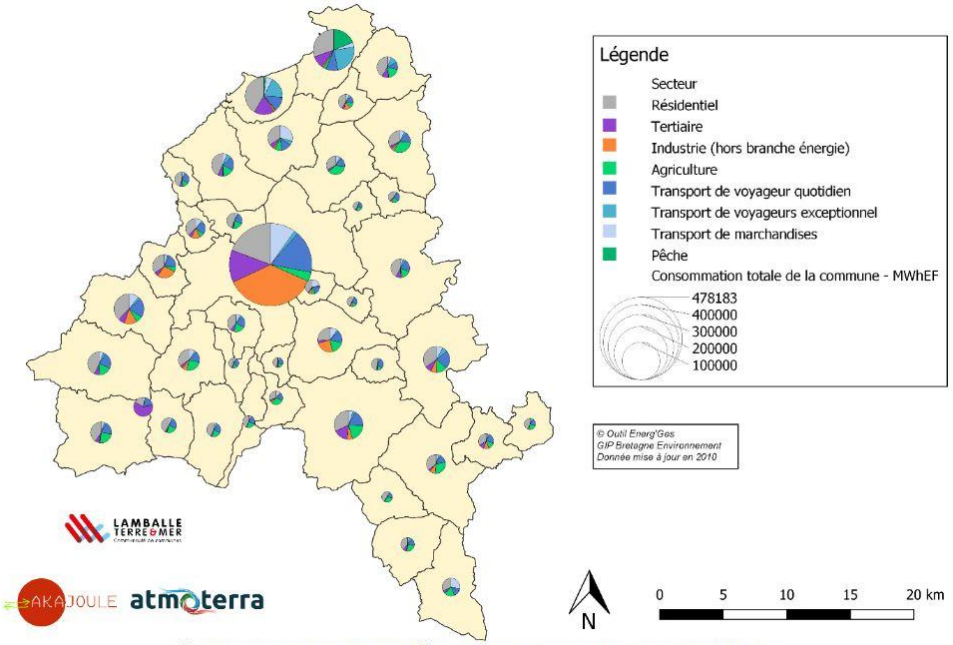


Figure 42 : Consommation par secteur et par commune
Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

L'analyse de la consommation énergétique à l'échelle de chaque commune par secteur indique :

- Pour le résidentiel, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Les communes de Pléneuf-Val-André et Erquy sont également très consommatrices. La commune de Bréhand a consommé entre 10 000 et 30 000 MWh pour le secteur résidentiel.

- Pour le tertiaire, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Les communes de Pléneuf-Val-André et Moncontour sont également très consommatrices. La commune de Bréhand a consommé entre 1 000 et 10 000 MWh pour le secteur tertiaire.
- Pour l'industrie, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Elle représente à elle seule 74% des consommations totales du secteur. La commune de Bréhand a consommé entre 1 000 et 10 000 MWh pour le secteur de l'industrie.
- Pour l'agriculture, les communes les plus consommatrices sont Lamballe, Plénée-Jugon et Hénanbihen. La commune de Bréhand a consommé entre 5000 et 10 000 MWh pour le secteur agricole.

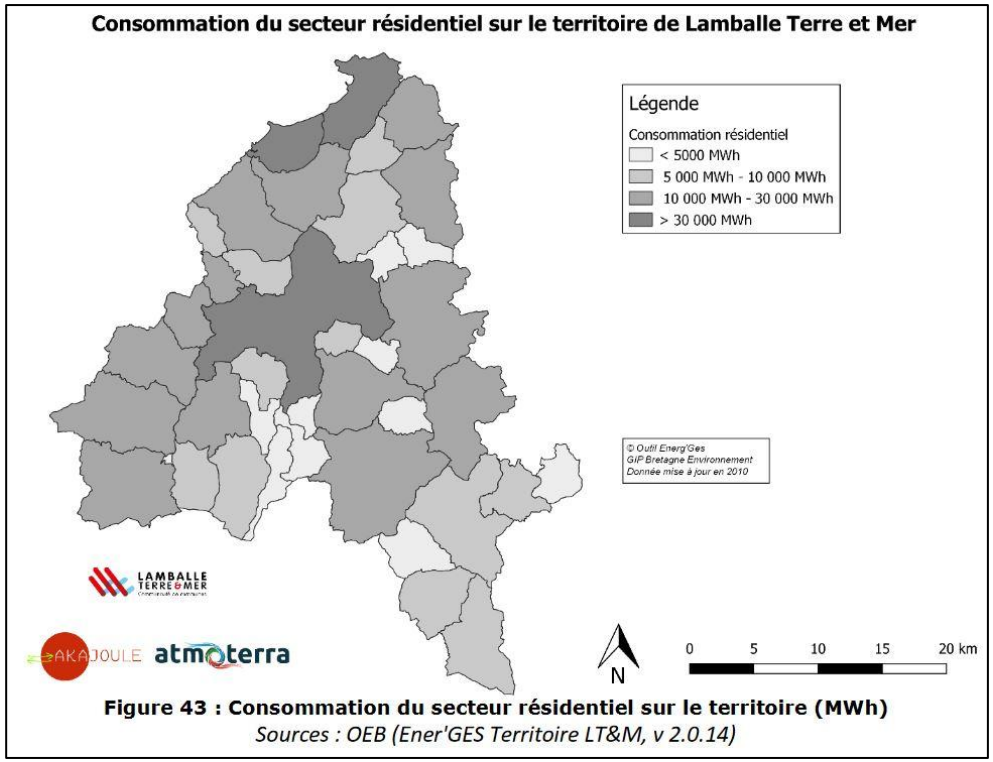


Figure 43 : Consommation du secteur résidentiel sur le territoire (MWh)
Sources : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

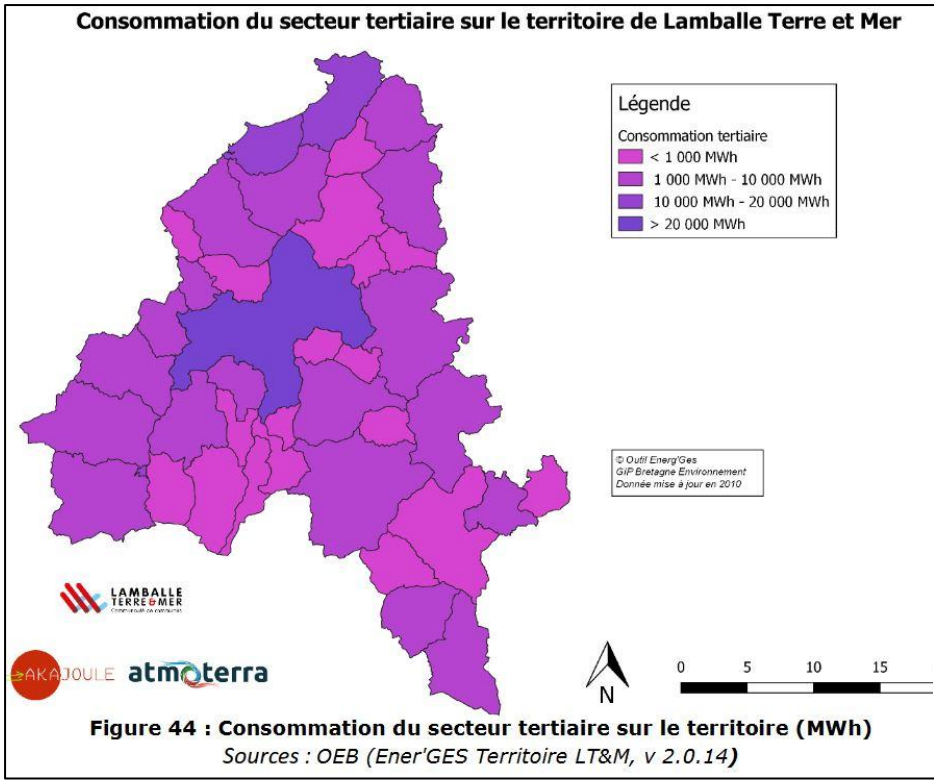


Figure 44 : Consommation du secteur tertiaire sur le territoire (MWh)

Sources : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

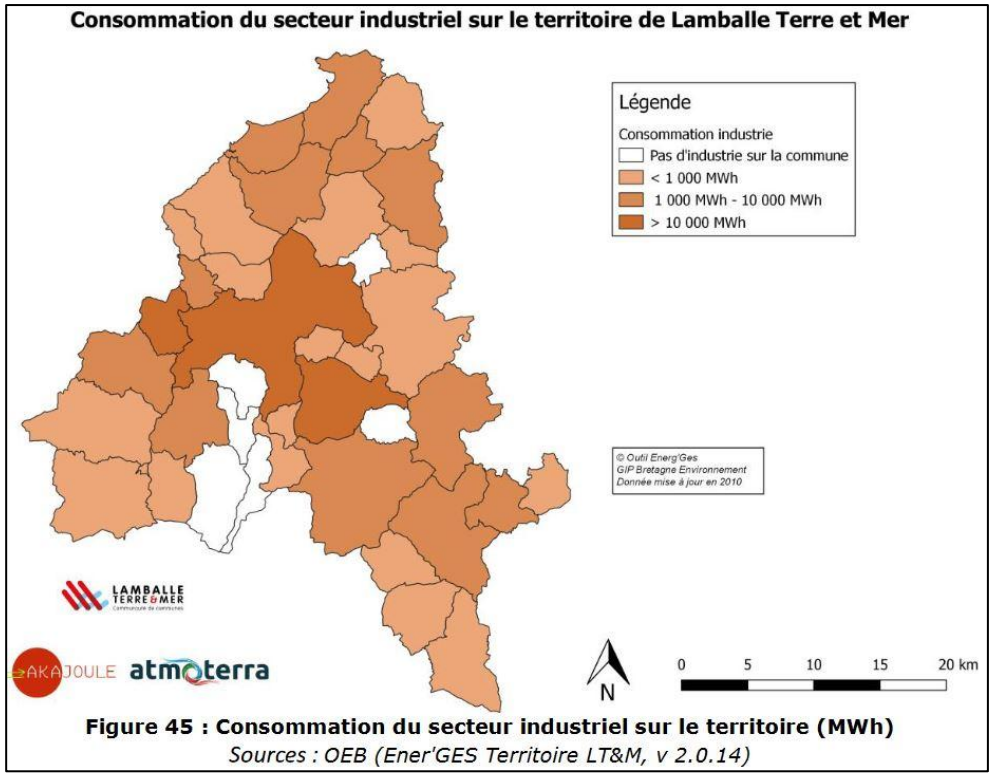


Figure 45 : Consommation du secteur industriel sur le territoire (MWh)

Sources : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

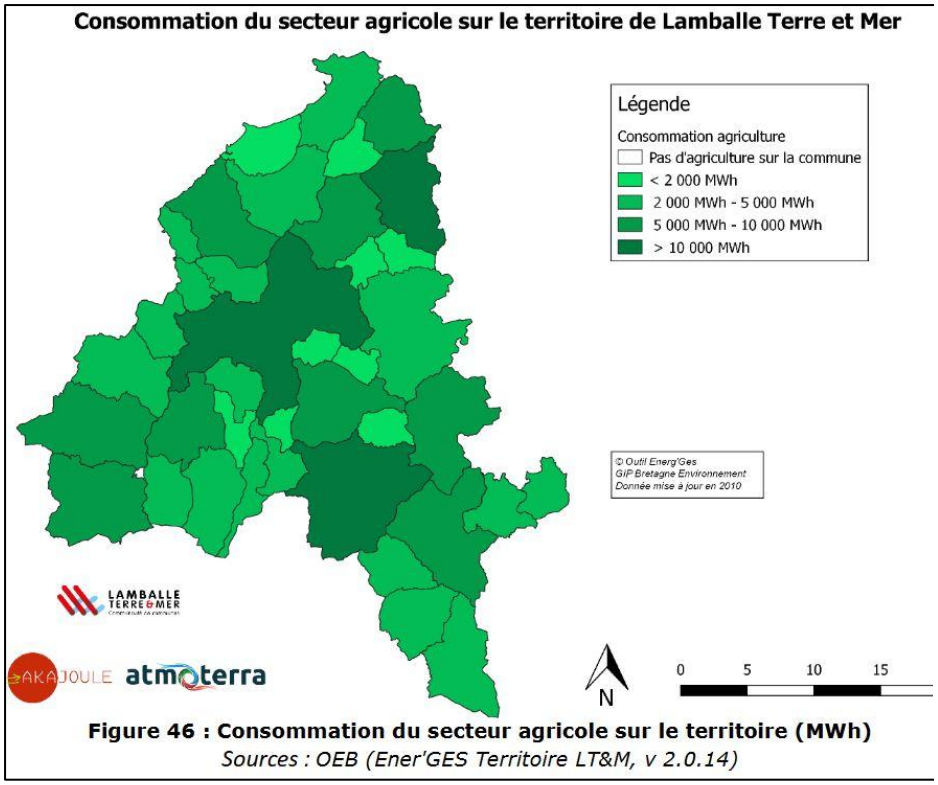


Figure 46 : Consommation du secteur agricole sur le territoire (MWh)

Sources : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

1.25.6 LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

À l'échelle de l'intercommunalité de Lamballe Terre & Mer, la production d'énergie renouvelable était de **183 000 MWh en 2014,** soit 12% de la consommation totale d'énergie sur le territoire. À noter que 45% de la production d'énergie renouvelable sur le territoire de Lamballe Terre & Mer est issue du bois bûche et granulé des particuliers, et 41% de la production d'électricité renouvelable par les parcs éoliens du territoire.

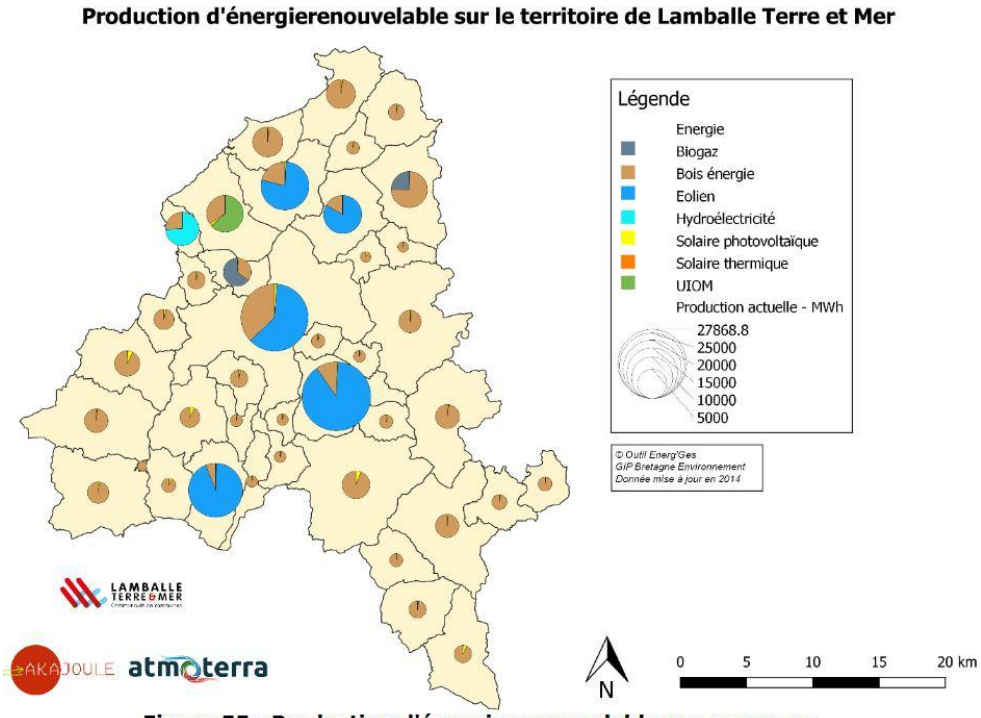


Figure 55 : Production d'énergie renouvelable par commune

L'ÉOLIEN

Étant donné sa proximité avec la côte océanique, et son relief limité, le territoire de Lamballe Terre & Mer est propice à la mise en place d'éoliennes terrestres.

Il existe sur le territoire 6 sites d'**éoliennes terrestres** (Hénansal, Lamballe, Plestan, Saint-Alban, Trébry) ainsi que 3 récemment implantée sur Bréhand. La production d'énergie issue de l'éolien sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 75 290 MWh.

Le PCAET de Lamballe Terre & Mer arrêté en octobre 2023 précise les contraintes d'implantation éolienne sur le territoire. Bien que Hénanbihen ne soit concernée par aucune zone Natura 2000 ou ZNIEFF, la présence de nombreuses habitations ne rend pas le territoire communal propice au développement éolien (périmètre de 500m autour des habitations).

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le potentiel net total de production d'électricité issue de l'éolien est estimé à 60 GWh/an.

L'HYDROÉLECTRICITÉ

Il existe 2 **installations hydroélectriques** sur Lamballe Terre et Mer. La concession de ces barrages est échue depuis 2010. EDF a cependant continué l'exploitation des barrages jusqu'en 2014. La production d'énergie issue de l'hydraulique sur l'ensemble du territoire est de 4 830 MWh.

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

La production d'énergie issue du **solaire photovoltaïque** sur l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer est de 2 610 MWh. On dénombre au total plus de 450 installations (aucune centrale photovoltaïque au sol).

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le potentiel net total de production d'électricité issue de l'éolien est estimé à près de 415 MWh/an.

BOIS-ÉNERGIE

La **production de chaleur issue du bois** est séparée suivant deux catégories de combustibles : le bois déchiqueté (qui alimente généralement des chaufferies bois collectives), et les granulés ou le bois bûche (qui entrent le plus souvent dans la catégorie bois individuel). La production d'énergie issue du bois sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 90 070 MWh.

LE SOLAIRE THERMIQUE

Trois principaux types de systèmes de **solaire thermique** sont recensés sur le territoire :

- 13 Chauffe-Eaux solaires Collectifs (CES) et 89 Individuels (CESI) qui ne produisent que l'eau chaude sanitaire dans un bâtiment ou dans un logement individuel ;
- 5 Systèmes Solaires Combinés (SSC) qui produisent l'eau chaude sanitaire et une partie du chauffage.

Ces systèmes sont installés dans les secteurs résidentiel, tertiaire ou dans l'agriculture. La production d'énergie issue du solaire thermique sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 238 MWh.

GÉOTHERMIE

Il n'y a pas d'opération de **géothermie** recensée sur le territoire de Lamballe terre & Mer.

BIOGAZ

Le **biogaz** peut être utilisé pour produire à la fois de l'électricité et de la chaleur. Deux installations agricoles sont recensées sur le territoire de Lamballe Terre et Mer (Andel, Hénanbihen). La production d'énergie issue du biogaz sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 4 930 MWh.

UIOM[17]

Il existe une installation de traitement des déchets à Planguenoual. La production d'énergie issue de la combustion des déchets sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 5 020 MWh.

LES DÉCHETS

1.26 LES DOCUMENTS CADRES

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, l'ordonnance du 17 décembre 2010 transposant la directive cadre sur les déchets de 2008 et le décret du 11 juillet 2011, intégrés dans le code de l'environnement, précisent les notions de déchet et visent la prévention de la production de déchets, l'amélioration du recyclage, une meilleure valorisation des déchets organiques, le développement de celle des déchets du bâtiment et des travaux publics et la réduction des déchets stockés et incinérés. Ces textes ont notamment modifié les plans départementaux relatifs à la prévention et à la gestion des déchets.

- **Le plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics**. Il remplace le plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics. La responsabilité de l'élaboration et du suivi de ces plans incombe désormais aux départements. Il traite l'intégralité des déchets susceptibles d'être produits par les chantiers du bâtiment et des travaux publics (terrassements, canalisations, travaux routiers ou ferroviaires).

- **Le plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux**. Il remplacera le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés et traite désormais l'ensemble des déchets non dangereux quelle que soit l'origine du déchet.

Ces deux plans départementaux ont été adoptés le 22 juin 2015 par le Conseil départemental des Côtes-d'Armor. Ces plans sont structurés autour de cinq axes : la prévention, le tri, le recyclage et la valorisation, le traitement et la gouvernance. Pour chaque axe, il fixe des objectifs à six et douze ans, et proposent des actions. Ces plans sont structurés autour de cinq axes : la prévention, le tri, le recyclage et la valorisation, le traitement et la gouvernance. Pour chaque axe, il fixe des objectifs à six et douze ans, et proposent des actions. Le document est consultable sur le site internet du Conseil départemental[18].

1.27 LA REDEVANCE INCITATIVE

Lamballe Terre & Mer assure le service public de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de son territoire.
Par délibération du 21 janvier 2020, le Conseil communautaire a validé la mise en place d'une redevance incitative pour les particuliers et les professionnels à l'échelle du territoire de Lamballe Terre & Mer pour financer le service public de gestion des déchets ménagers.

[17] *Unité d'Incinération d'Ordures Ménagères*

[18] *PAC 2022*

Depuis le 1er janvier 2022, la **redevance incitative** est devenue l'unique mode de financement du service déchets ménagers sur l'ensemble du territoire communautaire. La redevance incitative est une manière de financer la collecte et le traitement des déchets ménagers qui prend en compte le niveau de production de déchets des usagers. Elle est calculée, sur la base d'un forfait annuel, en fonction du nombre de fois où les poubelles d'ordures ménagères sont présentées à la collecte et en fonction du volume du bac attribué par rapport à la composition de chaque foyer (ou du volume du bac doté pour les résidences secondaires et les professionnels).
En mettant en place la redevance incitative sur l'intégralité de son territoire, Lamballe Terre & Mer souhaite faire évoluer les habitudes et les pratiques de chacun afin d'augmenter le tri et de réduire la production d'ordures ménagères pour ainsi préserver l'environnement et le cadre de vie de ses habitants.

1.28 MODALITES DE COLLECTE & TRAITEMENT

Le 23 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Lamballe Terre & Mer a arrêté le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés, précisant les conditions et modalités de collecte des ordures, s'imposant sur tout le territoire communautaire (à l'exception de la commune de La Malhoure).

L'organisation du service Déchets Ménagers de Lamballe Terre & Mer est basée prioritairement sur la collecte individuelle : c'est donc ce dispositif qui est privilégié partout où la dotation en bacs est possible. Les usagers, ne pouvant disposer d'un bac individuel pour des raisons techniques, ont accès à une colonne enterrée ou aérienne pour la récupération de leurs ordures ménagères résiduelles. Le service les dote d'un badge individuel pour accéder à ces colonnes collectives en apport volontaire. Pour leurs déchets sélectifs, ces usagers sont, selon leur situation appréciée par le service, soit desservis par une colonne d'apport volontaire, soit dotés de bacs ou de sacs jaunes.

La collecte des ordures ménagères résiduelles est réalisée, pour les particuliers, toutes les deux semaines sur l'ensemble du territoire. La collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères, pour les professionnels, se réalise au minimum de façon hebdomadaire.

La collecte sélective est réalisée toutes les deux semaines sur l'ensemble du territoire sauf au niveau des zones agglomérées des communes d'ERQUY, PLENEUF VAL-ANDRE et LAMBALLE ARMOR qui sont collectées de façon hebdomadaire.

Lamballe Terre & Mer n'assure pas la collecte individuelle ou collective des déchets verts et des déchets "encombrants". Cette famille de déchets regroupe en général les meubles, les objets et appareils ménagers, les déchets dangereux (solvants, peintures, produits phytosanitaires), les huiles de vidange… qui ne peuvent pas, en raison de leur dimension ou de leur dangerosité, être présentés à la collecte des déchets ménagers et assimilés. Ces déchets doivent être déposés en déchèteries conformément au règlement d'exploitation des déchèteries de Lamballe Terre & Mer. L'agglomération gère ses six déchèteries en régie sur son territoire : **Bréhand,** Erquy, Hénon, Jugon-les-Lacs Commune Nouvelle, Lamballe – Armor (Lanjouan) et Lamballe-Armor (Planguenoual).

Afin de réduire la quantité de déchets biodégradables jetés aux ordures ménagères tout en produisant un engrais naturel, Lamballe Terre & Mer propose, à tous les habitants de son territoire, de recycler leurs déchets organiques grâce au compostage individuel et l'acquisition d'un composteur.

Concernant les textiles, plusieurs conteneurs du Relais de Bretagne en partenariat avec Re_Fashion sont à disposition sur le territoire de l'intercommunalité mais également à l'échelle communal (Rue de Mauny à Landéhen).

Pour le verre alimentaire, la collecte se fait en apport volontaire aux différents points de collecte du territoire (au nombre de deux, derrière la salle des fêtes de la commune).

MODES DE COLLECTE

TYPES DE DECHETS	Collecte individuelle	Collecte en apport volontaire	Prise en charge de la collecte	Devenir	Lieu de traitement ou de regroupement
Ordures ménagères résiduelles	✓	✓	RÉGIE	Valorisation énergétique	Kerval Centre Armor, Suez Unité de valorisation Energétique (UVE) – PLANGUENOUAL (22)
Déchets sélectifs	✓	✓	RÉGIE PRESTATION : Véolia Propreté	Tri, recyclage	Kerval Centre Armor, Suez Centre de tri Generis – PLOUFRAGAN (22) (Éco-organisme CITEO)
Cartons professionnels	✓		RÉGIE	Tri, recyclage	Kerval Centre Armor, Suez Centre de tri Generis, PLOUFRAGAN (22) (Éco-organisme CITEO)
Verre		✓	RÉGIE PRESTATION : Véolia Propreté	Recyclage	Stockage silos à verre - PLANGUENOUAL (22) Recyclage Saint Gobain
Textile, linge de maison, chaussures (TLC)		✓	CONVENTION DE COLLECTE : Le Relais, La Croix rouge	Tri, réemploi, recyclage	Le Relais : ACIGNE (35), La Croix Rouge : Gebetex - VERNON (27)
Objets / Meubles pour réemploi		✓	CONVENTION DE COLLECTE : Penthièvre Actions	Réemploi	Ressourcerie® Ressourc'Eco – LAMBALLE (22)

RISQUES ET NUISANCES

1.29 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d'un évènement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L'existence de ces risques est liée à la présence d'aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d'être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Côtes d'Armor a été arrêté le 12 mai 2021. Il recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau précise dans quelle mesure la commune de Bréhand est concernée.

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Mouvement de terrain	**Moyen**	Aléa moyen pour retrait gonflement des argiles
Tempête	**Faible**	Tout le département
Séisme	**Faible**	Zone 2 – aléa faible
TMD	**Faible**	Aléa faible
Radon	**Moyen**	Catégorie 3

1.30 LES RISQUES NATURELS

RISQUE INONDATION

Dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation dite « Directive inondations », le préfet coordonnateur de bassin a adopté le 23 novembre 2015 le **PGRI du bassin Loire-Bretagne 2016-2021**, qui vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs et à permettre le redémarrage des territoires après une inondation. Il prend en compte tous les types d'inondations, par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, lente ou rapide…, et s'applique sur l'ensemble du bassin.

Le PGRI fixe six objectifs en matière de gestion des risques d'inondation :

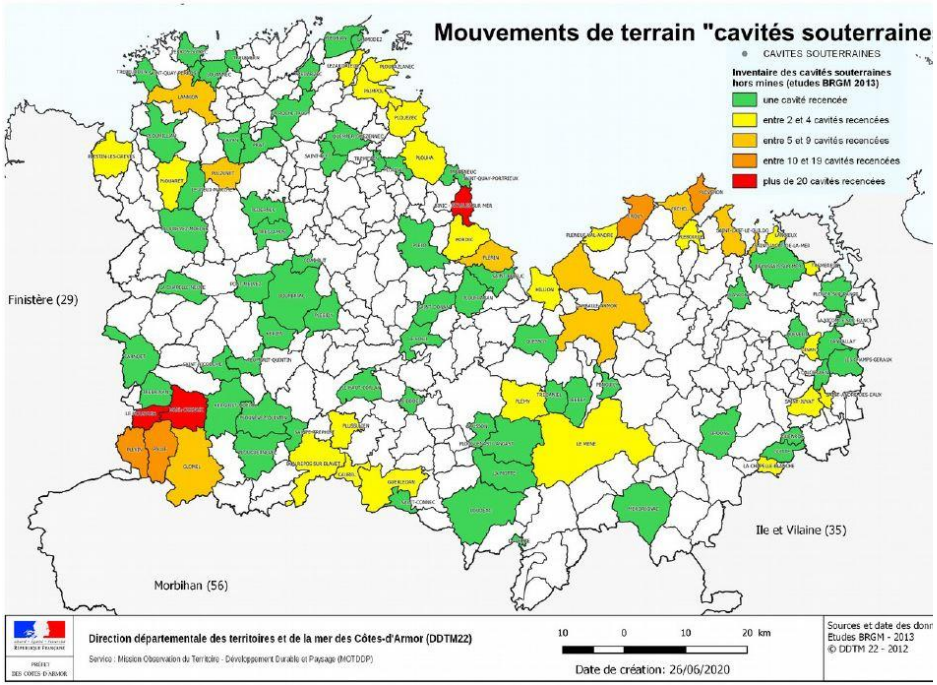
- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

La commune de Bréhand n'est pas concernée par un plan de prévention des risques[19].

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

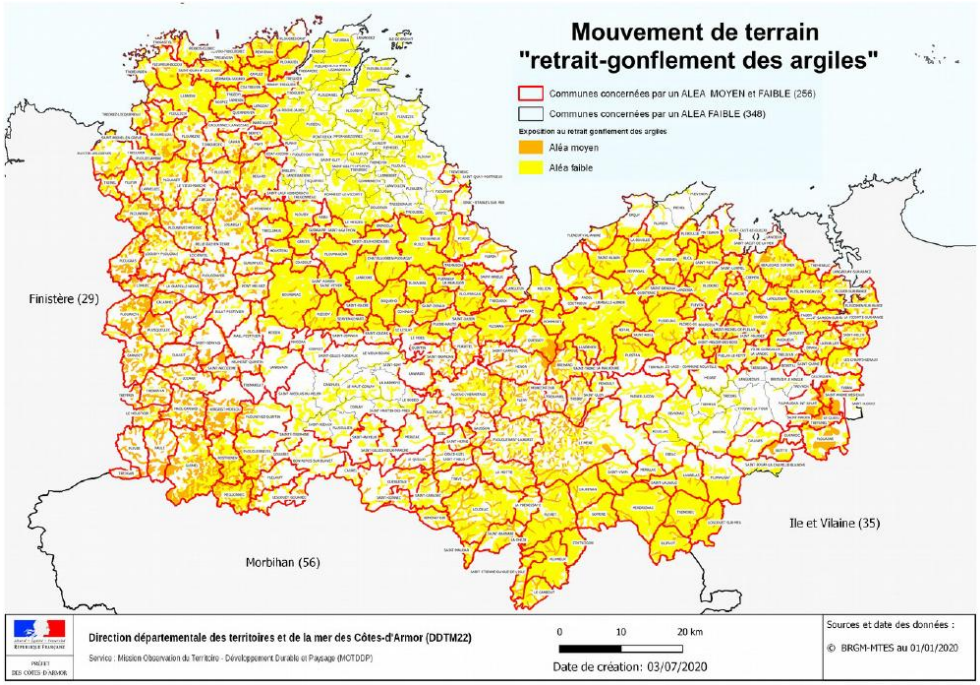
Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. D'origine naturelle ou anthropique, ce phénomène est lié à la nature et à la structure géologique, et se manifeste de différentes manières. Le risque mouvement de terrain englobe plusieurs phénomènes : l'effondrement de cavités souterraines, la chute de blocs et l'éboulement de coteaux, le retrait gonflement des argiles.
La commune de Bréhand n'est pas concernée par le risque mouvement de terrain lié à l'effondrement de cavités souterraines (aucune cavité repérée sur le territoire communal) ou à la chute de blocs et l'éboulement de coteaux.

[19] *PAC juillet 2020*

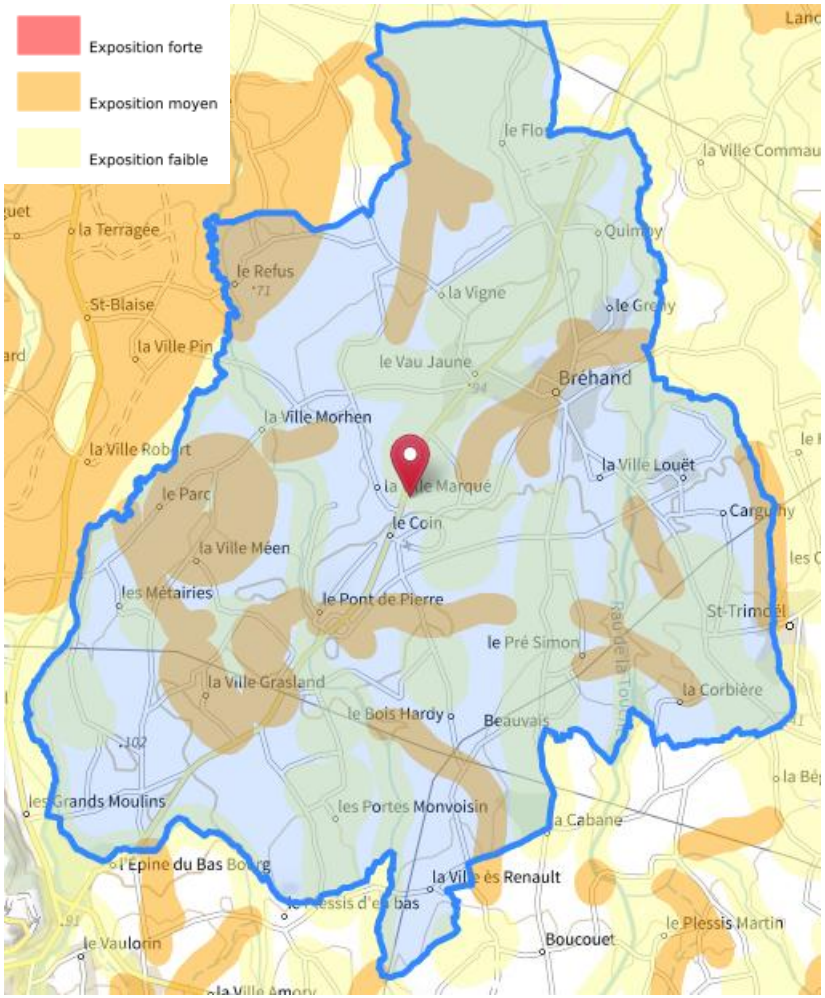


Source : DDRM des Côtes d'Armor mai 2021

D'après l'étude « retrait-gonflement des sols argileux » réalisée dans le département des Cotes-d'Armor (BRGM, janvier 2020), toutes les communes sont concernées par l'aléa retrait-gonflement : 348 en alea faible dont 256 également en alea moyen. Bréhand fait partie des communes classée en aléa moyen.



Source : DDRM des Côtes d'Armor mai 2021



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement d'argiles (Source : Géorisques)

Sur la commune de Bréhand, **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM).
Cependant, la commune est **classée en aléa faible à moyen** sur la majeure partie de son territoire en matière de l'aléa retrait-gonflement des argiles. En effet, plusieurs zones longitudinales sont plus sensibles à ces phénomènes de retrait et gonflement des argiles (classé en exposition moyenne), et ce particulièrement sur la partie occidentale, pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

L'article 68 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 24 novembre 2018, rend obligatoire la réalisation d'études de sol avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation située sur les secteurs en aléa moyen et fort, afin de prévenir et limiter les risques liés à d'éventuels sinistres en lien avec le retrait-gonflement des sols argileux.

L'arrêté du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

RISQUE TEMPETE

Une tempête est une zone étendue de vents violents générés aux moyennes latitudes par un système de basses pressions (dépression). En France, le terme tempête n'est rigoureusement défini qu'en météorologie marine (89 km/h soit 48 nœuds, force 10 sur l'échelle de Beaufort). Néanmoins, l'usage veut que les météorologues nomment « tempêtes » les rafales de vent approchant les 100 km/h dans l'intérieur des terres et 120 km/h, voire 130 km/h, sur les côtes.

En moyenne et par an, on observe 3 à 4 situations donnant des rafales de vent dépassant les 100 km/h. Les dernières tempêtes ayant provoqué des dégâts importants dans les Cotes-d'Armor sont :

- L'ouragan de la nuit du 15 au 16 octobre 1987 : les vents maximums enregistres en rafales ont été de 172 km/h à Bréhat et a 176 km/h à Trémuson.
- Des tempêtes de début 1990 les 25 janvier et 11 février 1990 : le vent maximum enregistre en rafales a été de 151 km/h à Bréhat.
- La tempête du 26 décembre 1999 : le vent maximum enregistre en rafales a été de 172 km/h à Trémuson.
- La tempête Xynthia du 28 février 2010 : des vents de 80 à 100 km/h et de fortes précipitations ont conduit à des inondations dans plusieurs communes.
- Plusieurs évènements tempétueux sont survenus entre le 23 décembre 2013 et le 3 mars 2014 (Dirk, Petra, Qumaira, Ruth, Ulla, Andrea et Christine) : ces évènements ont cause de nombreux dommages sur le littoral du fait de leur fréquence et des coefficients de marée importants.

Toutes les communes du département sont exposées au risque tempête, cependant, les communes littorales, directement exposées aux vents les plus forts et à des risques connexes (submersion marine notamment), nécessitent une vigilance toute particulière de la part des populations y habitant. En ce sens, la commune de Bréhand est concernée par le risque tempête mais de manière limitée.

LE RISQUE SISMIQUE

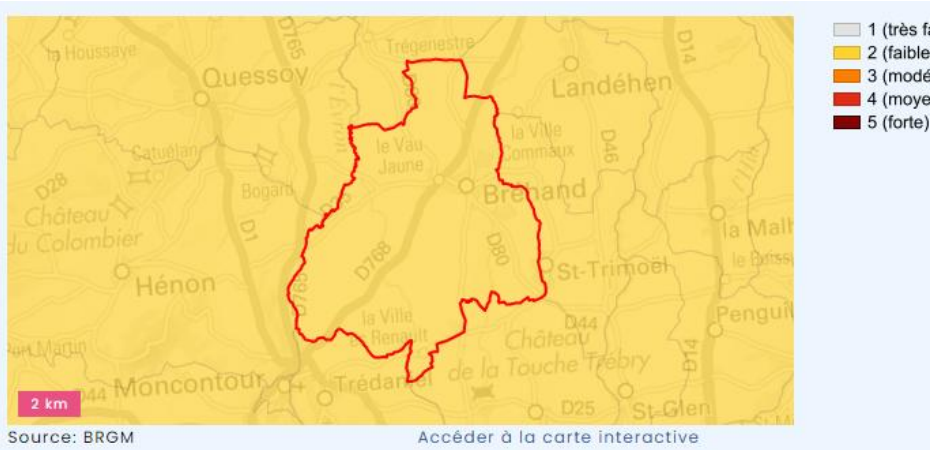
L'ensemble des communes du département sont concernées par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Un séisme est caractérisé par un foyer d'où partent les premières ondes sismiques, d'un épicentre, soit le point en surface à la verticale du foyer, d'une magnitude, d'une intensité et d'une fréquence. Les séismes peuvent avoir des conséquences humaines, économiques et environnementales.

Il n'existe aujourd'hui pas de moyen fiable afin de prévoir les séismes mais des actions préventives sont mises en place telles que :

- La surveillance à partir de stations sismologiques réparties sur l'ensemble du territoire national dont les données sont collectées par le Laboratoire de Géophysique du CEA
- L'application de règles parasismiques pour les constructions neuves ou les extensions définies dans les normes Eurocode 8.

Bréhand est **classée en aléa sismique faible (zone 2)**.



La commune de Bréhand :

Etat des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris depuis 1982 :

- Tempête du 15 au 16 octobre 1987 (arrêté du 22 octobre 1987) ;
- Inondations, coulées de boue du 15 janvier 1988 au 15 février 1988 (arrêté du 7 avril 1988) et du 2 août 1988 ainsi que du 17 janvier 1981 au 31 janvier 1995 (arrêté du 06/02/1995) ;

  Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues du 25 au 29 décembre 1999 (arrêté du 29 décembre 1999),

1.31 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LE RISQUE RADON

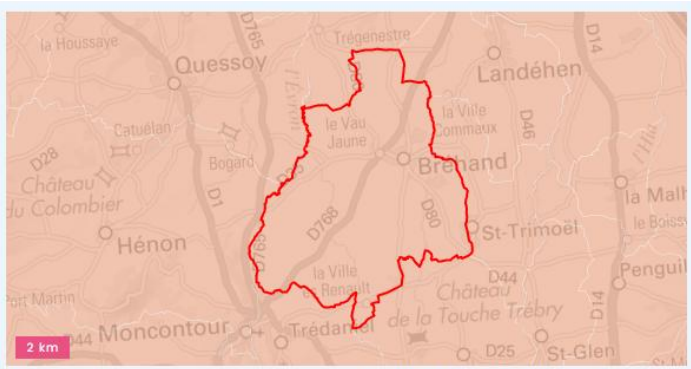
Le radon est produit partout sur terre à partir de l'uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croute terrestre.

Une fois produite dans la roche, sont état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s'accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l'air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l'ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

La catégorie 3 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grés et schistes noirs). **La commune de Bréhand est classée dans la catégorie 3.**



Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. C'est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l'exposition domestique au radon.

LES RAYONNEMENTS ELECTROMAGNETIQUES DES LIGNES A HAUTE TENSION

La loi du 15 juin 1906 sur le transport de l'électricité a introduit le principe de servitudes à proximité des lignes de transport électrique. Le décret n° 2004-835 du 19 août 2004 a précisé des distances de ces servitudes par rapport aux lignes à haute tension supérieures ou égales à 130 kilovolts et à leurs supports. Toutefois ces périmètres de sécurité réglementaires paraissent insuffisants pour assurer la protection des personnes au regard des connaissances scientifiques actuelles sur les effets sanitaires des champs magnétiques, car prioritairement basés sur des considérations d'implantation et de gestion de lignes.

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'ERP qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

La commune de Bréhand est concernée par les lignes à haute tension supérieures ou égales à 50 kilovolts suivantes :

- **La ligne 400 kV n°1 « Domploup - Plaine-Haute »**
- **La ligne 63 kV n°1 « La Doberie – Le Gouray - Trégueux »**
- **La ligne 63 kV n°1 « La Doberie - Plemy »**

Pout toute autorisation d'urbanisme, RTE devra être consulté pour assurer la réalisation du projet. Les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec les espaces boisés classés[20].

LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérien, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l'explosion, l'incendie et le dégagement d'un nuage toxique.

Sur le département des Côtes d'Armor :

- 107 communes sont concernées par le risque de transport de matières dangereuses par les réseaux routiers (RN 12, RN 176, RN 164 et RD 700) et ferrés (ligneClassement rds Paris-Brest, Saint Brieuc-Loudéac et Guingamp-Carhaix).
- 69 communes sont concernées par le risque de matières dangereuses lié au passage d'un gazoduc sur leur territoire.

Le territoire communal est concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » en lien avec la traversée d'un gazoduc sur la commune.
En effet, la commune de Bréhand est traversée par des canalisations :

- Caulnes – Ploufragan Pont Noir (DN 200, PMS 67,7 bars) ;
- Plénée Jugon - Meslin (DN 250, PMS 67,7 bars) ;

Le territoire communal est aussi impacté par les servitudes d'utilité publique d'effets des canalisations suivantes :

- Caulnes – Ploufragan Pont Noir (DN 200, PMS 67,7 bars),
- Meslin – Ploufragan Zoopôle (DN 300, PMS 67,7 bars)
- Meslin - Lamballe (DN 100, PMS 67,7 bars)

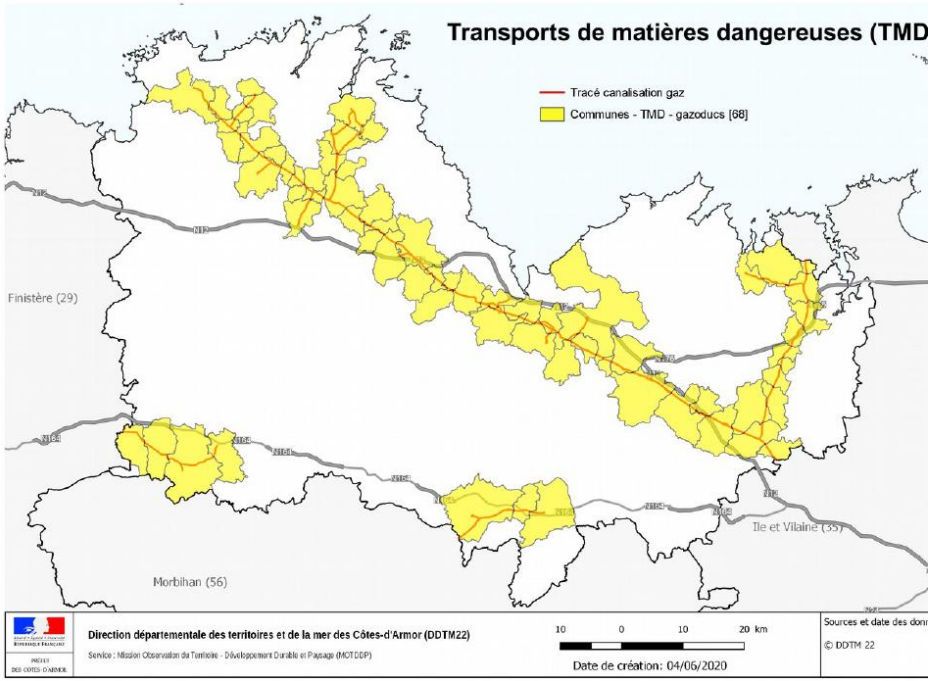
Des installations annexes, qui ne sont pas situées sur Bréhand, impactent le territoire communal via les servitudes d'utilité publique d'effets :

- Poste de Meslin[21].

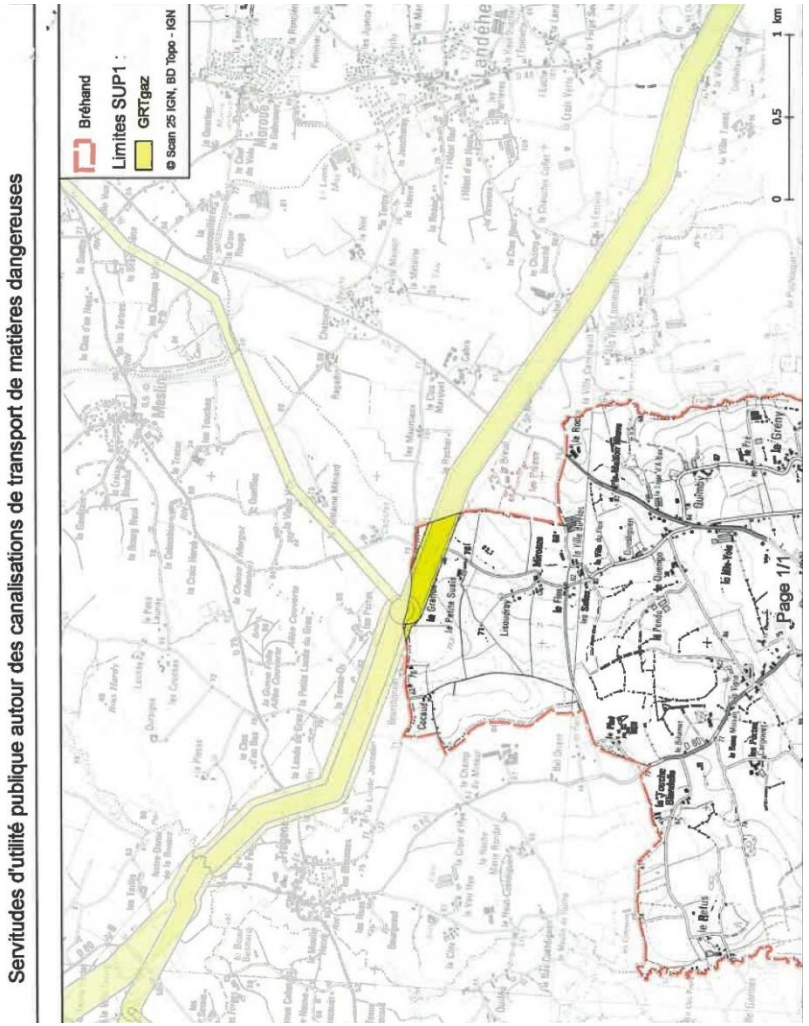
Les détails des contraintes d'urbanisme liées à ces servitudes (SUP 1, SUP 2, SUP 3) sont précisés dans les informations transmises par GRTgaz et l'arrêté instituant la SUP sur la commune de Bréhand.

[20] *PAC juillet 2020*

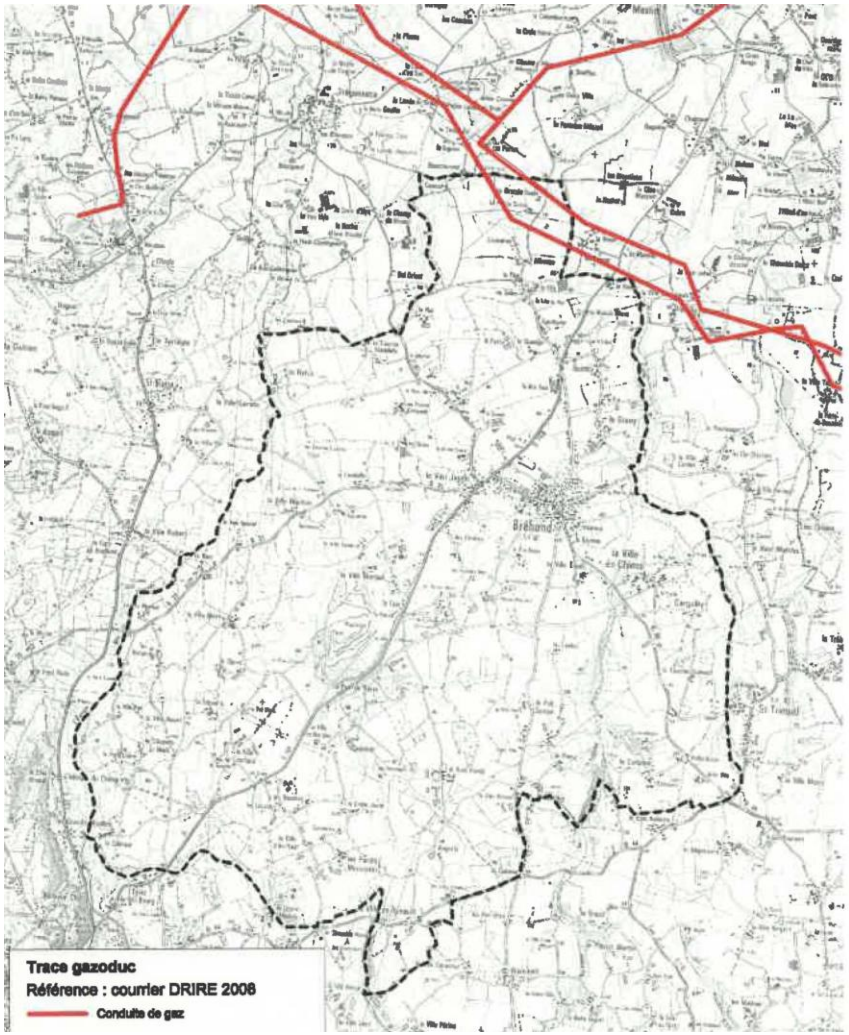
[21] *PAC juillet 2020*



Source : DDRM des Côtes d'Armor mai 2021



Source : PAC juillet 2020



Source : PAC juillet 2020

De plus, la commune de Bréhand est traversée par plusieurs voies départementales sur le territoire (RD35, RD768, RD80). Le niveau de vulnérabilité de la commune face au risque TMD « route » est relativement faible puisque Bréhand n'est pas identifiée comme une des communes exposées au risque.

LES AXES DE COMMUNICATION, SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

A l'échelle du territoire communal, les enjeux en matière de nuisances sonores concernent la circulation routière à travers les voies départementales (RD35, RD768 et RD80).

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 ont imposé au préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les infrastructures concernées sont :

- Les routes qui supportent plus de 5 000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5 000 véhicules/jour.
- Les voies ferrées qui supportent plus de 50 trains par jour

Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+ de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 mètres pour la catégorie 2, 100 mètres pour la catégorie 3, 30 mètres pour la catégorie 4.

Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitation, enseignement, établissement de soins et d'action sociale).

Sur le territoire de Bréhand, la RD768, sur le tronçon entre la zone artisanale du Vau Jaune et la limite administrative nord du territoire, une portion de la RD768 est classée en catégorie 4, c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit est de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Une autre portion de la RD768 est classée en catégorie 3, soit une largeur affectée par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

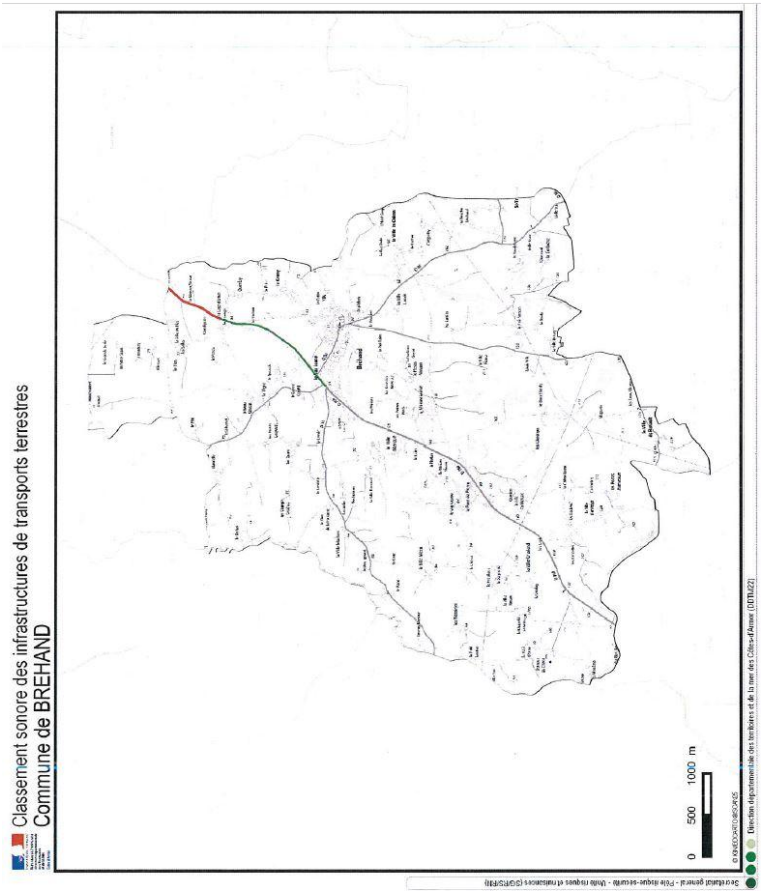
Nom de l'infrastructure	Type de l'infrastructure	Délimitation du tronçon		Type de tissu (en « U » ou en tissu ouvert)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)
		débutant	finissant			
RD 768	Route départementale	RD 35	Fin de limitation à 70 km/h	Tissu ouvert	4	30 mètres
RD 768	Route départementale	Fin de limitation à 70 km/h	Limite communale de LANDÉHEN	Tissu ouvert	3	100 mètres

Source : PAC

Le projet de territoire doit veiller à ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances sonores et inciter la commune à mettre en œuvre des mesures urbanistiques préventives telles que des zones tampons, des règles sur la hauteur des constructions, sur la densification, sur des implantations préférentielles. Cet enjeu ne limite pas le développement du territoire mais veille à son organisation cohérente.

Sur le territoire de Bréhand, aucune route n'appartient au réseau des routes classées à grande circulation et n'est soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme[22].

[22] *PAC juillet 2020*



Source : PAC

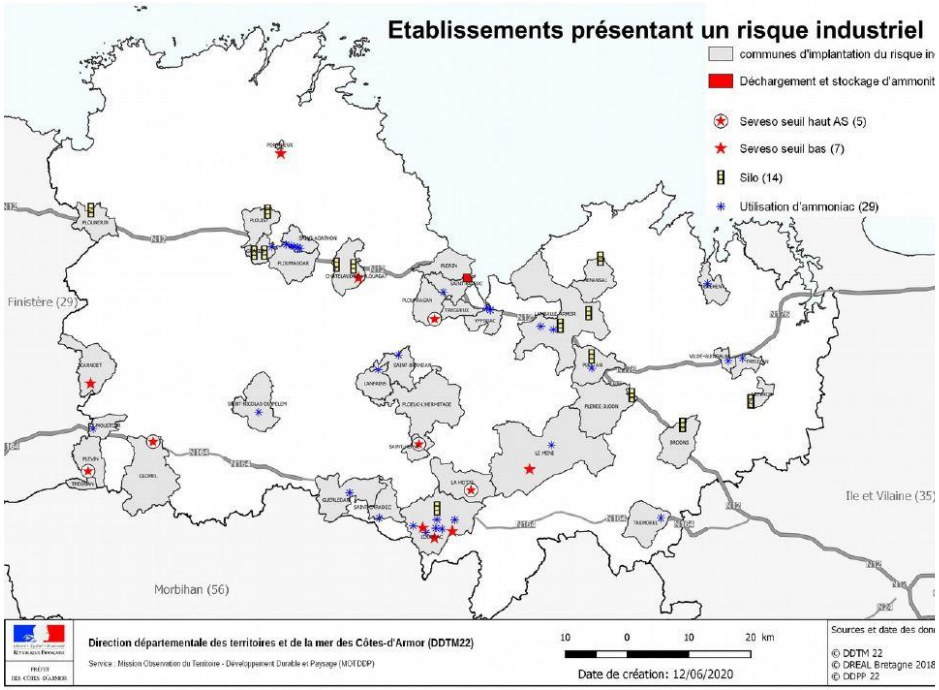
LES ICPE

Les sites industriels départementaux sont peu nombreux et se situent essentiellement dans le secteur de l'agroalimentaire. Bien qu'existant, le risque industriel est faible dans les côtes d'Armor. Sur le département 12 sites SEVESO seuil haut et seuil bas sont recensés. Aucun n'est localisé sur la commune de Bréhand. Aucun site de stockages d'ammoniac, silos et stockages d'ammonitrates n'est recensé sur Bréhand.

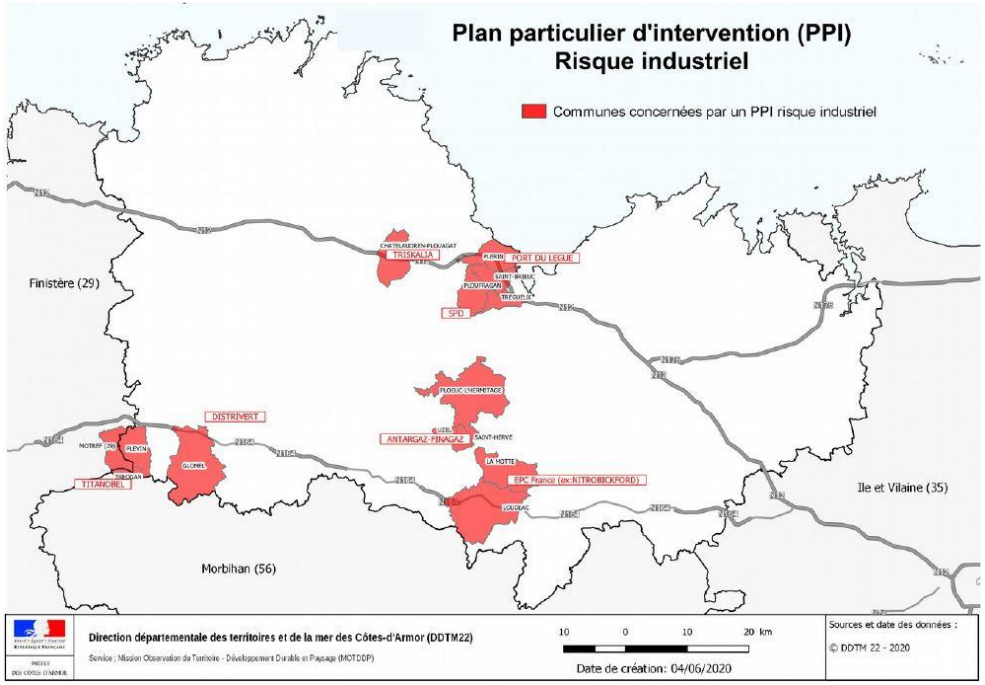
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de règlementation, de contrôle, de sanction…

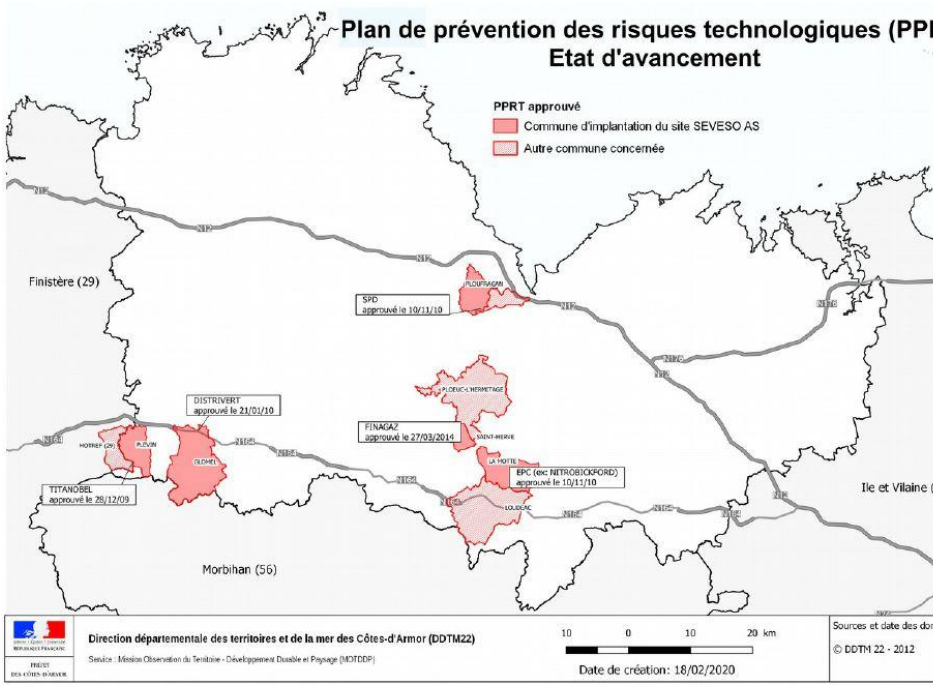
Il n'existe pas d'établissements présentant un risque industriel, de Plan Particulier d'Intervention du risque industriel, Plan de Prévention des Risques Technologiques sur la commune de Bréhand.



Source : DDRM 2021



Source : DDRM 2021



Source : DDRM 2021

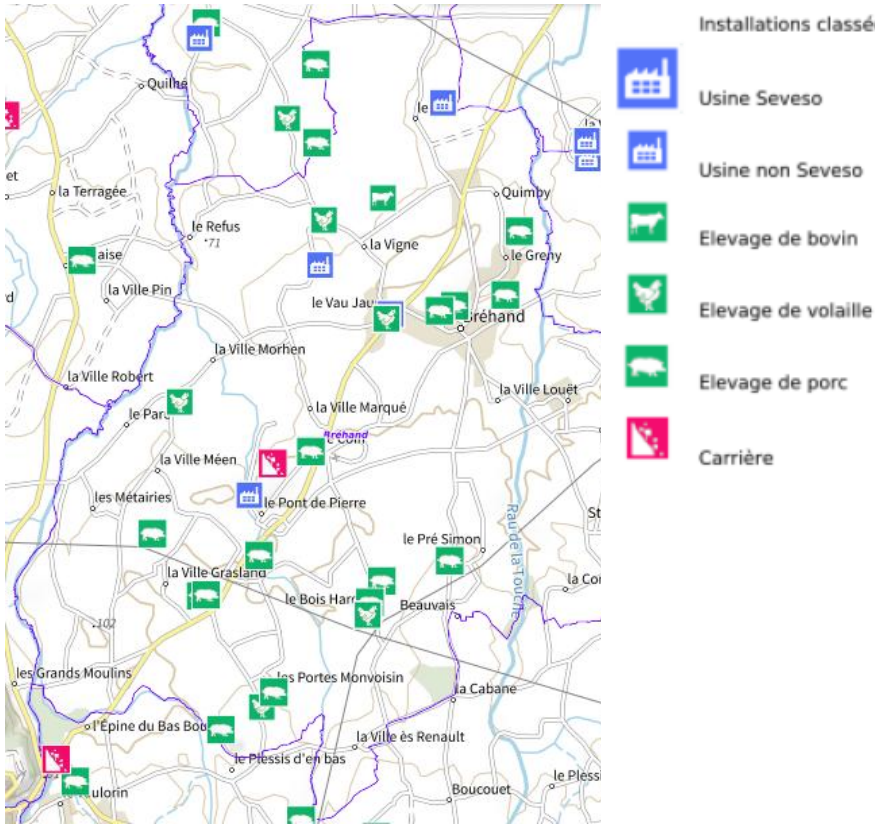
La commune de Bréhand compte **26 ICPE** sur son territoire. Parmi ces 26 ICPE, 21 correspondent à des ICPE de type agricole, en lien avec une activité agricole, dédiée à l'élevage, structurante sur la commune de Bréhand. Ces 21 ICPE agricoles sont toutes en fonctionnement et sont localisées au sein de l'espace rural.

5 ICPE sont localisées au sein ou à proximité immédiate du tissu de l'agglomération de Bréhand. Il s'agit de quatre activités d'élevage et de l'ancienne déchèterie de la ZA du Vau Jaune (à l'arrêt).

Nom	État d'activité	Régime	Seveso	Enjeux
EARL du Grand Plessis	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL de la Lande	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL de Madehen	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL de la Croix des Landes	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
BAUDET Paul	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
CC Lamballe (Déchèterie)	En fonctionnement	Autorisation	Non Seveso	Non
EARL DE BOIS HARDY	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL de la Saucisse	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL de la Seignerie	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL de la Ville	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL du Bois de la Vigne	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL du Grand Plat	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL Hinault	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL Hinault	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL La Croix des Landes	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL La Croix des Landes	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL la Vigne	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non

EARL les Quins	En fonctionnement	Autorisation	Non Seveso	Non
EARL Puel	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
Emeraude enrobés SNC (location terrains et autres biens immobiliers)	A l'arrêt	Enregistrement	Non Seveso	Non
EARL La Vigne	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
Gouviard (Carrière)	En fonctionnement	Autorisation	Non Seveso	Non
SARL La Coudre ex EARL Bois de la Vigne	En fonctionnement	Autorisation	Non Seveso	Non
SCEA de la Croix des Bregeons	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
SCEA de la Touche	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
SCEA de la Touche	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non
SCEA le Moine Corbel	En fonctionnement	Enregistrement	Non Seveso	Non

Source : georisques.gouv.fr



Source : georisques.gouv.fr

LES SITES INDUSTRIELS

7 sites industriels sont répertoriés sur le territoire communal. Parmi ces 7 sites recensés, seulement deux d'entre eux sont identifiés comme en activité, les autres étant qualifiés d'activité terminée. La majorité des sites industriels inventoriés sont localisés au sein de l'espace rural de Bréhand (Le Prebys, au sud de La Ville es Chien, le long du ruisseau de la Touche, à Beauvais et au sud-ouest du territoire, à proximité de l'Evron), soit dans des secteurs éloignés des habitations. Les sites repérés au sein de l'espace rural sont repérés commune non actifs. Les deux sites « actifs », sont situés dans le tissu urbanisé :

- Le premier est localisé sur la zone artisanale du Vau Jaune, à l'ouest du bourg, il s'agit de la station-service du Relai du Mené.
- Le second est un garage implanté le long de la rue du stade, au sein du bourg.

La commune de Bréhand abrite également deux anciennes décharges situées sur la partie Sud du territoire communal :

- L'ancienne décharge de la Croix Launay (SSSP000235501)
- L'ancienne décharge de la Croix Beauvais (SSSP000235401)

Ces deux sites sont identifiés par géorisques en tant que site pollués ou potentiellement pollués (SIS).

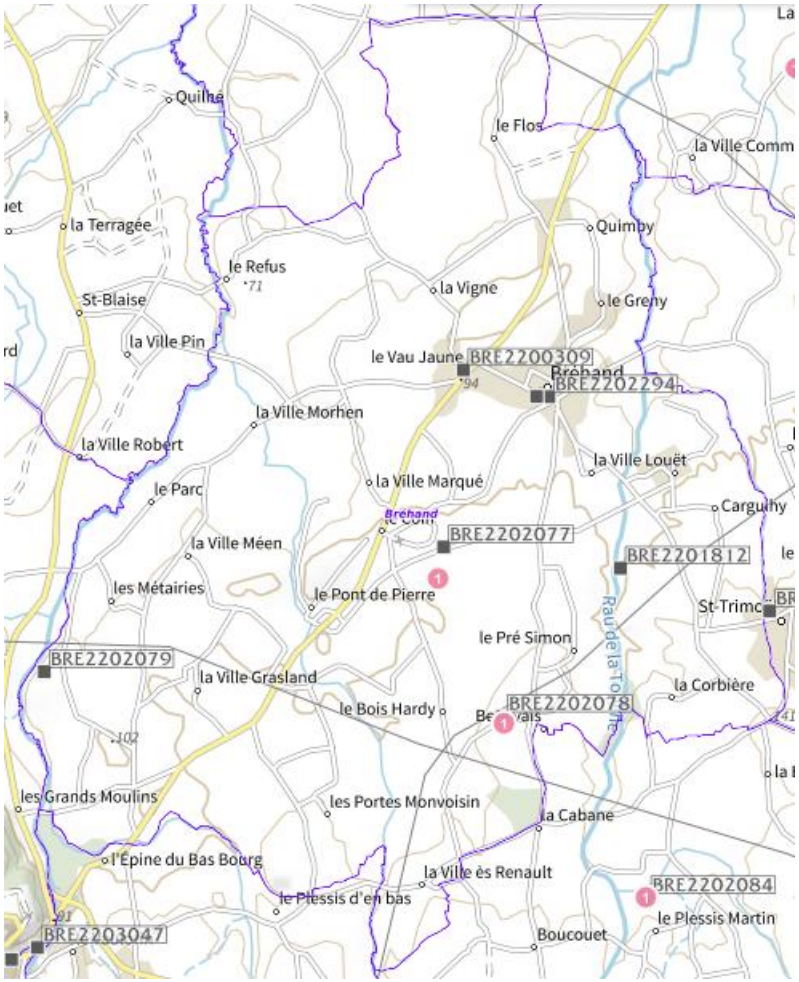
Un troisième site a été identifiée en 2025 et correspond au site exploité par Emeraude Enrobés et localisé au Sud-Ouest du bourg de la commune, dans un environnement rural. Au Nord et Nord-Ouest se trouve une carrière de roche massive (carrière Lessard), qui alimentait l'installation en granulats. Aucune habitation proche n'est à signaler.

Aucun cours d'eau n'est recensé à proximité, seul un étang artificiel existe au Nord du site. Du point de vue géologique, le sous-sol est composé d'un limon en surface reposant sur un substrat en granite. Dans ce contexte, les eaux souterraines ne peuvent être présentes qu'au sein d'aquifères de fissures ou de fractures.

Des forages profonds sont identifiés non loin du site, le plus proche étant situé à 1 km au Sud-Est. Ils sont jugés non vulnérables du fait de l'hydrogéologie locale.

Etant donné de la nature de ces activités, les enjeux en termes de pollution des sols doivent être pris en compte dans le développement du territoire communal.

Identifiant	Nom établissement	Statut instruction
SSP46922301	EMERAUDE ENROBES SNC	En cours
SSP000235501	Ancienne décharge de la Croix Launay	Clôturée
SSP000235401	Ancienne décharge de La Croix Beauvais	Clôturée



Source : georisque.gouv.fr

Source : georisque.gouv.fr

Identifiant	Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Etat d'occupation	Etat de connaissance
BRE2200309	Le Relais Du Mené	168 Le Vau Jaune	En activité	Inventorié
BRE2201812	Commune de Bréhand DOM	Henry Moulin	Activité terminée	Inventorié
BRE2202077	Commune de Bréhand DOM	La Crois Launay	Activité terminée	Inventorié
BRE2202078	Commune de Bréhand DOM	La Croix Beauvais	Activité terminée	Inventorié
BRE2202079	Commune de Bréhand DOM	La Ville Yon	Activité terminée	Inventorié
BRE2202294	KWATERNIC Pierre, HAMON Jean, Garage	Bourg	Activité terminée	Inventorié
BRE2202295	JEHAN Patrice, KWATERNICK Pierre, HAMON Christine, Garage	Bourg	En activité	Inventorié

Source : georisque.gouv.fr

PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction des Relations avec les Collectivités Territoriales

Arrêté

Portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS)
Territoire de Lamballe Terre et Mer

Le Préfet des Côtes d'Armor

Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1 ;

Vu l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;

Vu le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Vu la consultation et les retours de certains maires des communes du territoire de Lamballe Terre et Mer ;

Vu l'information des propriétaires concernés par les projets de création des Secteurs d'Information sur les Sols du 25 mai au 25 juillet 2020 et les remarques émises par certains d'entre eux ;

Vu l'absence d'observations du public entre le 25 mai et le 25 juillet 2020 ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 19 août 2020 proposant la création de SIS sur le territoire de Lamballe Terre et Mer ;

Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

Considérant que les dépôts des déchets et substances sur les terrains identifiés dans les fiches SIS sur le territoire de Lamballe Terre et Mer doivent être pris en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain ;

Considérant que les communes du territoire de Lamballe Terre et Mer ont été consultées sur les projets et absence de projets de fiche Secteurs d'Information sur les Sols situés sur leur territoire ;

Considérant que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un Secteur d'Information sur les Sols ont été identifiés à l'aide des outils à la disposition de la DREAL et des mairies concernées et qu'ils ont été informés dans la mesure du possible ;

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr
Prefet22 Prefet22

Considérant les retours par certaines communes et certains propriétaires consultés et l'absence de remarques émises par le public ;

Sur proposition de la Secrétaire générale des Côtes-d'Armor :

ARRÊTE :

Article 1er : Généralités

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, cinquante-six Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur les communes suivantes du territoire de Andel, Bréhand, Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur. Les numéros de référencement sont présentés en annexe.

Les fiches descriptives de ces Secteurs d'Information sur les Sols sont annexées au présent arrêté préfectoral.

Article 2 : Urbanisme

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr.

Ils sont annexés aux documents d'urbanisme en vigueur des communes de Andel, Bréhand, Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur.

Article 3 : Obligations relatives à l'usage des terrains

Conformément à l'article L. 556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.
À compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

Article 4 : Obligation d'information des acquéreurs et des locataires

Sans préjudice des articles L. 514-20 et L. 125-5 du code de l'environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6 précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.
Ces obligations sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département du présent arrêté.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Article 5 : Révision des SIS

La modification de fiche SIS ne nécessite ni modification du présent arrêté, ni nouvelle consultation.

Le présent arrêté est révisé (suppression ou ajout de sites) dès lors que le préfet a connaissance d'informations lui permettant la suppression ou la création de nouveau secteur d'information sur les sols.

La création, la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46 du code de l'environnement. La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 du code de l'environnement est fixée à deux mois.

Article 6 : Notification et publicité

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié au président de Lamballe Terre et Mer et aux maires des communes de Andel, Bréhand, Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur.
Il est affiché pendant un mois au siège des mairies ci-avant.
Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département des Côtes d'Armor et sera publié sur le site internet des services de l'État en Côtes d'Armor.

Article 7 : Délai et voies de recours

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif Il peut être déféré au Tribunal Administratif de Rennes (Hôtel de Bizien – 3 Contour de la Motte – 35044 Rennes Cedex) :dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication du présent arrêté.
Le Tribunal Administratif peut-être saisi d'une requête déposée sur l'application « Télérecours citoyen » accessible à partir du site internet : www.telerecours.fr.

Article 8 : Exécution

La Secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor, les maires de Andel, Bréhand, Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur, le président de Lamballe Terre et Mer, le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Brieuc, le 24 AOUT 2020
Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire générale

Béatrice OBARA

4/5

PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction des Relations avec les Collectivités Territoriales

Arrêté modificatif

Portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS)
Territoire de Lamballe Terre-et-Mer

Le Préfet des Côtes-d'Armor

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1 ;

Vu le décret du 23 octobre 2024 portant nomination de M. François GUILLOTOU de KERÉVER, Préfet des Cotes-d'Armor ;

Vu l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2025 portant délégation de signature à M. Georges SALAÜN, Secrétaire Général de la Préfecture des Côtes-d'Armor ;

Vu l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;

Vu le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 août 2020 portant localisation des secteurs d'information sur les sols sur le territoire de Lamballe Terre-et-Mer ;

Vu l'arrêté préfectoral modificatif du 30 avril 2024 portant localisation des secteurs d'information sur les sols sur le territoire de Lamballe Terre-et-Mer ;

Vu l'information du propriétaire des parcelles faisant l'objet du projet de SIS par courrier du 18 février 2025 ;

Vu la consultation de la commune de Bréhand et de Lamballe Terre-et-Mer sur le projet de la fiche Secteurs d'Information sur les Sols situés sur le territoire de Bréhand du 18 février 2025 ;

Vu l'absence d'observations des personnes consultées ;

Vu les observations du propriétaire informé ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 2 septembre 2025 proposant la création d'un SIS sur le territoire de Lamballe Terre-et-Mer ;

Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr
Prefet22 Prefet22

Considérant que les pollutions sur le terrain identifié au droit des parcelles ZO 249 et ZO 250 (anciennement parcelle ZO 155), résultant de l'exploitation d'une centrale d'enrobage par différentes sociétés dont dernièrement la société Breizh Enrobés, doivent être prises en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain ;

Sur proposition du Secrétaire général de la Préfecture des Côtes-d'Armor :

ARRÊTE :

Article 1er : Généralités

L'article 1er de l'arrêté préfectoral du 24 août 2020 modifié en 2024 portant sur la localisation des SIS sur le territoire de Lamballe Terre-et-Mer est modifié comme suit : ajout de la fiche SSP4692230101 à Bréhand.

La fiche descriptive de ce Secteur d'Information sur les Sols est publiée sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr.

Article 2 : Notification et publicité

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié au maire de Bréhand et au président de Lamballe Terre-et-Mer.

Il est affiché pendant un mois au siège de la mairie de Bréhand.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département des Côtes-d'Armor et sera publié sur le site internet des services de l'État en Côtes-d'Armor.

Article 3 : Délai et voies de recours

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif. Il peut être déféré au Tribunal Administratif de Rennes (Hôtel de Bizien – 3 Contour de la Motte – 35044 Rennes Cedex) : dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication du présent arrêté.

Le Tribunal Administratif peut-être saisi d'une requête déposée sur l'application « Télérecours citoyen » accessible à partir du site internet : www.telerecours.fr.

Article 4 : Exécution

Le Secrétaire général de la préfecture des Côtes-d'Armor, le maire de Bréhand, le président de Lamballe Terre-et-Mer, le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Brieuc, le 08 SEP. 2025
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Georges SALAÜN

GRILLE AFOM

ATOUTS

- Un grand nombre de gisements fonciers identifiés sur le bourg,
- Un réseau hydrographique particulièrement dense et développé,
- Un inventaire récent des zones humides à l'échelle communale
- Un paysage communal caractérisé par des entités qualitatives et bien distinctes,
- De nombreux édifices présentant une qualité architecturale forte,
- Des risques naturels très limités sur le territoire.

OPPORTUNITES

- Une grande capacité de développement en densification sur le tissu urbain,
- Intégration des espaces à caractère humide dans les réflexions de développement urbain afin d'assurer des futurs projets opérationnels,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (signalisation, découverte, accessibilité, promotion...) dans le cadre du développement touristique,
- Contraintes naturelles réduites dans le cadre du développement urbain, notamment aux abords du bourg,
- Bonne connaissance des risques technologiques et organisation des projets de développement selon les secteurs/sites identifiés.

FAIBLESSES

- Un développement urbain en partie réalisé le long d'axe départemental,
- Une consommation foncière de 14 ha sur les 10 dernières années, principalement à vocation activités,
- Des densités pratiquées sur les récentes opérations d'aménagement faibles,
- Une surface boisée et un réseau bocager particulièrement réduits,
- Très peu d'éléments du patrimoine naturel protégé ou reconnu,
- Plusieurs risques technologiques repérés et localisés (ligne haute tension, TMD, ICPE, sites industriels, classement sonore).

MENACES

- Structuration d'un développement linéaire favorisant l'utilisation de la voiture individuelle et un trafic important,
- Immodération d'une consommation foncière ne favorisant pas une diversification des formes urbaines,
- Exposition des espaces naturels les plus remarquables à des détériorations ou destructions.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1 PREAMBULE : DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » AU SCENARIO COMMUNAL

1.1.1 LES PRINCIPES DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours de la dernière décennie**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace…

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel…). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

1.1.2 CONSTRUCTION DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

1.1.2.1 ETABLISSEMENT DU « POINT DE DEPART » AU PLAN DEMOGRAPHIQUE

Selon les données du recensement 2021, l'Insee estime la population communale à 1707 habitants, chaque logement étant occupé en moyenne par 2.42 habitants.

Par ailleurs, entre 2012 et 2021, 9 logements ont été commencés sur le territoire en moyenne par an (sur la base des données SITADEL) et 7 permis ont été délivré en moyenne par an entre 2014 et 2020. On peut donc considérer selon ces deux bases de données une moyenne annuelle de 8 nouveaux logements / an.

Sur ces bases, un calcul théorique a été réalisé :

- En appliquant un nombre théorique de 2.42 habitants/logements, on peut supposer que le territoire a connu un gain de 58 habitants entre 2021 et 2024 (8 logements/an x 2.42 habitants/logement x 3 ans) ;
- **En 2024, année prévisionnelle d'entrée en vigueur du nouveau PLU, on peut estimer que le territoire devrait compter 1765 habitants.**

Cette donnée démographique de 1765 habitants constitue un « point de départ » raisonnable pour établir les hypothèses en matière démographique et résidentielle.

1.1.2.2 APPROCHE THEMATIQUE

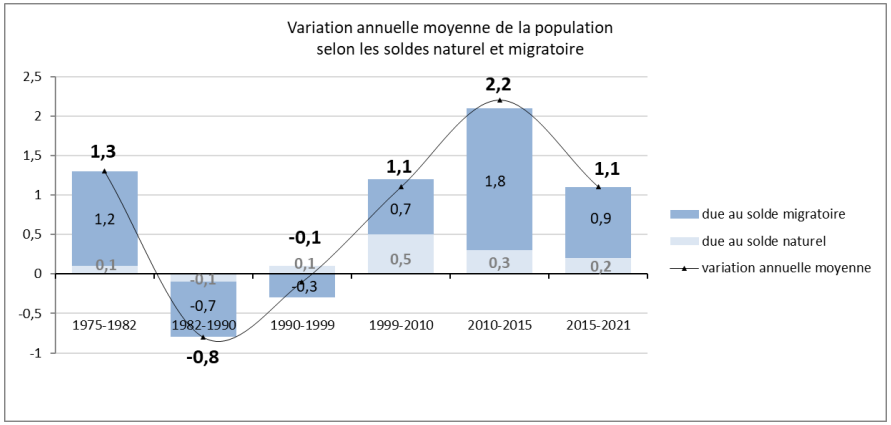
Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
DEMOGRAPHIE / LOGEMENT	Croissance très forte sur la période 2010-2015 (2.2%/an) puis ralentissement sur 2015-2021 (+1.1%/an) mais qui reste tout de même très soutenue : résultat d'un solde naturel positif et d'une diminution du solde migratoire qui reste cependant élevé. Moyenne 2015-2021 : +1.1%/an. Moyenne 2010-2015 : +2.2%/an. Moyenne 2010-2021 : +1.7%/an. Population 2010 : 1438 habitants Population 2015 :1600 habitants Population 2021 : 1707 habitants (soit +269 habitants sur la dernière décennie 2010-2021)	**Hypothèse 1 de prolongement des tendances courtes : poursuite de la tendance récente 2015-2021 (+1.1%/an)** ⇨ Induisant un total de 1969 habitants en 2034 **Gain : +204 habitants** **Hypothèse 2 de prolongement des tendances de la dernière décennie : poursuite de la tendance de la période 2010-2021 (+1.7%/an)**, à la fois portée par un mouvement migratoire et un solde naturel positifs : ⇨ Induisant un total de 2089 habitants en 2034 **Gain : +324 habitants**
	1999 : 2.52 habitants/logement 2010 : 2.43 habitants/logement 2015 : 2.44 habitants/logement 2021 : 2.42 habitants /logement	**Desserrement des ménages : hypothèse d'un passage à 2.35 habitants/logement d'ici 2034** **Hypothèse 1 :** ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de **+22 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ Gain de **+204 habitants** : besoin théorique de **+87 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ **Soit un besoin de +109 logements** **Hypothèse 2 :** ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de **+22 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ Gain de **+324 habitants** : besoin théorique de **+138 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ **Soit un besoin de +160 logements**
ACTIVITES	Agriculture : forte diminution du nombre d'exploitation depuis 1988 (128 exploitations en 1988 et 38 exploitations en 2020)	2034 (estimation) : diminution du nombre d'exploitations.
	Activités artisanales : présence sur le pôle urbain et en campagne, confortation de la Zone d'Activités du Vau Jaune dans son périmètre actuel	Maintien des activités sur le territoire, et développement à travers les dernières capacités résiduelles dans la Zone d'Activités.
	Activités commerciales et de services : une offre développée et diversifiée	Maintien de l'offre.
EQUIPEMENTS	Un pôle bien pourvu en équipements scolaires et sportifs. Une station d'épuration conforme en performance et en équipement	Maintien des équipements scolaires et sportifs, mais avec un risque de difficulté d'accueil en cas d'hypothèse 1 ou 2. Station d'épuration permettant d'anticiper le développement démographique de la commune.

Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
CONSOMMATION D'ESPACE	Habitat 2011-2021 : 6.1 ha (données MOS) Densité de la dernière opération d'ensemble réalisée (Le lotissement du bocage : 11 logements/ha Densité moyenne minimale fixée par le SCOT en extension : 18 logements/hectare	Au regard de l'analyse des gisements fonciers, une faible part des autres logements pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine (**hypothèse 1 ou 2**), sous forme d'opération d'ensemble ou au coup par coup, sans obligation en termes de densité et donc une optimisation foncière réduite.
	Activités 2011-2021 : 8.44 ha (données MAJIC)	Pas de besoin en foncier, développement de la zone en optimisant les surfaces encore disponibles (très limités) et en intégrant une extension déjà en coup parti ainsi que le développement de la carrière.
	Equipements 2011-2021 : 0 ha (données MAJIC)	La capacité de l'enveloppe urbaine ne permettra pas d'absorber l'ensemble des projets de confortation ou de restructuration des équipements (besoin d'anticipation de l'agrandissement du cimetière, besoin de développement d'équipements de loisirs…).
ENVIRONNEMENT NATUREL	Un environnement et un cadre de vie de très grande qualité	Préservation des secteurs d'intérêt.
DONNEES A PRENDRE EN COMPTE	SCOT du Pays de Saint-Brieuc	Compatibilité globale avec le SCOT mais le SCOT est en cours de révision afin, principalement, d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience.
	SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Saint-Brieuc	Protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées

1.1.3 CONCLUSIONS DU SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Le scénario au fil de l'eau permet de fixer un cadre sur un fil de l'eau basé sur la dernière décennie (2010-2021) et un fil de l'eau basé sur les 6 dernières années (2015-2021).

Le décalage entre le scénario au fil de l'eau sur la dernière période d'analyse et le scénario au fil de l'eau sur plus d'une décennie, met en avant le fait que le contexte territorial peut évoluer rapidement (1.1% de croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021 et 1.7% entre 2010 et 2021) et que se projeter sur 10 ans nécessite de prendre en compte toutes ces éventuelles variations.



Source : INSEE 2021

Les scénarios au fil de l'eau par rapport à la période 2015-2021 ou celle de 2010-2021 sont particulièrement forts, dans leurs portées (forte augmentation de la population et donc du nombre de logements à réaliser…) comme dans leurs incidences (consommation d'espace importante, avec leurs corollaires : prélèvements sur l'activité agricole, incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité…).

La commune a souhaité privilégier un scénario plus modéré que le scénario tendanciel des dernières périodes interstitielles, mais mettre en œuvre tout de même un rythme de croissance soutenu et qui s'inscrit dans la poursuite de la baisse globale de croissance démographique observée sur la période plus récente. Tout en restant réaliste sur le plan de la dynamique démographique par rapport au rythme observé sur les 10 dernières

années, en poursuivant les dynamiques enclenchées depuis les années 2000 (croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2021 : 1.6%).

De ce point de vue, la commune vise une dynamique démographique modérée tout en identifiant des marges de manœuvre claires pour limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement territorial, notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace (Respecter les objectifs de densité fixés par le SCOT, répondre aux objectifs de consommation foncière liés au ZAN, optimiser les espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine à travers une analyse fine des capacités de densification…). La commune s'est positionnée en faveur d'un développement urbain à vocation d'habitat au plus près des commerces, services et équipements afin de conforter la vitalité du bourg et encourager les déplacements doux.

1.2 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

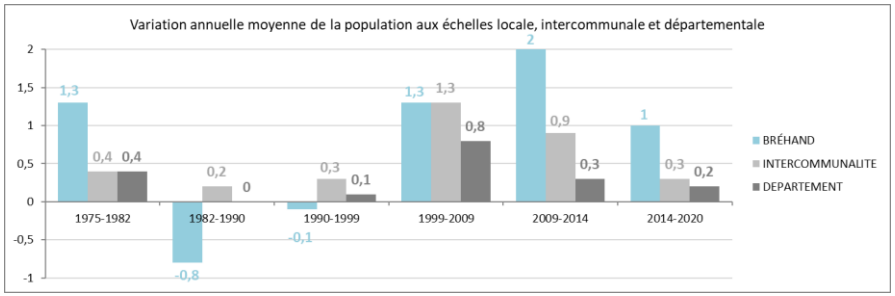
- **Axe 1 : Proposer une développement urbain adapté aux spécificités territoriales**
  - 1.1 Poursuivre l'attractivité démographique du territoire…
  - 1.2 …A travers une offre de logements répondant aux besoins des actuels et futurs habitants.
- **Axe 2 : Conforter l'agglomération**
  - 2.1 Consolider l'armature urbaine dans une démarche de modération de la consommation foncière,
  - 2.2 Renforcer la dynamique commerciale du bourg,
  - 2.3 Soutenir le développement de l'artisanat sur le territoire,
  - 2.4 Vers une restructuration de la couverture en équipement.
- **Axe 3 : Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural**
  - 3.1 Protéger les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique,
  - 3.2 Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles,
  - 3.3 S'ancrer dans les principes de sobriété foncière.

1.3 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

1.3.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Rappel des tendances démographiques passées : une croissance constante :

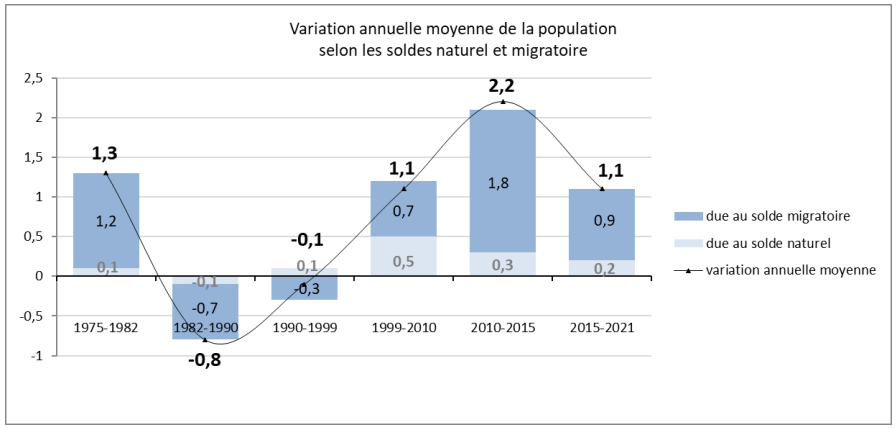
Depuis les années 2000, la commune a toujours enregistré une croissance démographique soutenue avec des périodes particulièrement marquée par la croissance démographique : en effet, les années 2000 enregistrent une croissance annuelle moyenne de 1% tout comme la période récente 2015-2021 (1.1%) avec un pic sur la période des années 2010 : 2.2% de croissance annuelle moyenne.
En comparaison avec le territoire de l'EPCI et le département, on peut constater que la commune de Bréhand enregistre une croissance toujours bien supérieure (plus de 2 fois supérieure à l'EPCI et 3 fois supérieure au département dans les années 2010 et 3 fois supérieur sur la dernière période d'analyse par rapport à l'EPCI et au département).



Source : INSEE

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par le scénario au fil de l'eau correspondent à un gain de l'ordre de 204 à 324 habitants, et à une production de l'ordre de 109 à 160 logements (soit 11 à 16 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 10 prochaines années.

Le décalage entre le scénario au fil de l'eau sur la dernière période d'analyse (2015-2021) et le scénario au fil de l'eau sur plus d'une décennie, met en avant le fait que le contexte territorial peut évoluer rapidement (1.1% de croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021 et 1.7% entre 2010 et 2021) et que se projeter sur 10 ans nécessite de prendre en compte toutes ces éventuelles variations.



Source : INSEE

Ces deux scénarios au fil de l'eau par rapport à 2010-2021 et 2015-2021 sont particulièrement dynamiques et impactant (forte augmentation de la population) notamment dans leurs incidences sur le dynamisme du territoire (fréquentation très en hausse des équipements publics, scolaires, des commerces…).

Profil démographique et parc de logements : des indicateurs de l'attractivité de Bréhand :

La commune de Bréhand est caractérisée par un fort attrait résidentiel pour les ménages et notamment les actifs qui souhaitent s'installer sur une commune au cadre de vie qualitatif et à proximité d'un axe national (RN12) desservant des pôles d'emplois importants tels que Lamballe-Armor ou Saint-Brieuc et où le coût du foncier reste abordable. Les données INSEE témoignent de cette attractivité :

- Un indice de jeunesse supérieur à 1.025 (quand ceux de l'intercommunalité et du département oscillent entre 0.65 et 0.75),
- Une taille des ménages de l'ordre de 2.38 (2.1 et 2.2 pour le département et l'EPCI),
- Un taux de résidences secondaires particulièrement faible (environ 5%),
- Un taux de vacance en dessous du taux moyen permettant d'assurer une « rotation » du parc de logements, soit d'environ 6.4%.

Une logique de compatibilité avec le PLH récemment arrêté à intégrer :

Le PLH de Lamballe Terre et Mer a été arrêté le 08 juillet 2025 et devrait être approuvé d'ici la fin de l'année 2025. Ce dernier fixe pour objectif à l'échelle de la commune de Bréhand, la production de 59 logements, soit une moyenne de 10 logements par an. Cet objectif est cohérent avec la production de logements enregistrée sur la commune sur les 10 dernières années (7 logements commencés entre 2011 et 2021 sur Coëtmieux selon les données SITADEL). En ce sens, le PLH est cohérent avec la tendance de production réalisée sur les 10 dernières années.

Qualité de vie et offre en équipements :

Bréhand attire les nouveaux ménages sur son territoire par son cadre de vie qualitatif, dynamique et préservé. En effet, la commune dispose d'une offre commerciale particulièrement dense pour une commune de ce poids démographique (boulangerie-pâtisserie, pharmacie, épi services, bar-restaurant, boucherie, bar-tabac, fleuriste…). Aussi, elle dispose d'une offre de santé riche avec la présence d'une maison médicale et de nombreux praticiens implantés sur la commune. Enfin, il faut signaliser la qualité et diversité des équipements sportifs en cœur de bourg de Bréhand.

De nombreux objectifs et éléments mis en place dans le projet de PLU vise une conservation et une amélioration de la qualité du cadre de vie de Bréhand, en lien avec son offre en équipements (réhabilitation de la maison de santé, agrandissement de la garderie, réalisation d'un pumptrack, réhabilitation du presbytère…), son cadre environnemental, son tissu associatif, la protection du commerce existant…) Ces éléments vont aussi participer à l'attrait de nouveaux habitants sur la commune sur la prochaine décennie.

Développement économique :

La commune dispose d'une zone d'activités, du Vau Jaune, le long de la RD768 (Lamballe – Moncontour). Cette situation explique l'attrait de nouvelles entreprises qui s'implanteront prochainement sur les espaces encore disponibles de la zone d'activités. En ce sens, la commune souhaite permettre le confortement de la zone d'activités à vocation artisanale en accueillant les nouvelles entreprises en priorité sur les derniers espaces aménagés de la zone. Ainsi, l'accueil de nouvelles entreprises ou le développement de certaines déjà implantées va générer de nouveaux

emplois et ainsi attirer des actifs souhaitant vivre à proximité de leur lieu de travail.

Conclusion :

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par le scénario au fil de l'eau correspondent à un gain de l'ordre de 204 à 324 habitants, et à une production de l'ordre de 109 à 160 logements (soit 11 à 16 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 10 prochaines années.

Le scénario au fil de l'eau a été relativement rapidement mis de côté, non nécessairement par rapport au rythme trop soutenu qu'il impliquait mais principalement compte-tenu des enjeux induits en termes de consommation d'espace. En effet, envisager le scénario au fil de l'eau ne permettait pas de répondre aux exigences fixées par les documents supra-communaux (PLH, SCOT), fixant des objectifs en termes de production de logements et de surface d'extension de l'enveloppe urbaine.

Les données sur la période 2015-2021 sont en baisse par rapport à la période 2010-2015 (2.2% de croissance annuelle moyenne), en lien avec la période de crise sanitaire et le ralentissement global qu'a connu le secteur de la construction. Pour autant, malgré ce contexte, entre 2015 et 2021, la croissance annuelle moyenne reste supérieure à 1%, soit une croissance particulièrement dynamique.

De ce fait, d'autres scénarios ont été étudiés, en particulier un scénario toujours dynamique mais légèrement plus modéré que celui enregistré sur la période 2015-2021 (1.1%) et correspondant au prolongement de la baisse du rythme de croissance démographique engagée depuis 2010. Soit se projeter sur une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.9% sur les 10 prochaines années. Ce scénario reste dynamique mais plus réaliste au regard de l'historique d'évolution de la population sur les dernières périodes analysées.

Cet objectif s'inscrit donc dans la dynamique enregistrée sur le territoire sur les dernières années et s'appuie sur une attractivité renforcée de la commune pour les nouveaux habitants en lien avec une offre de santé particulièrement riche (maison médicale et nombreux praticiens sur Bréhand), un tissu commercial et artisanal solide, une situation géographique stratégique à proximité de pôles urbains et d'une desserte nationale.

Ce scénario final, établi autour de 0.9%/an, induit un gain de population de l'ordre de 165 habitants et un besoin en logements d'environ 90 logements (soit 9 logements/an). Il faut noter aussi que si une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 0.9% parait ambitieuse, elle doit être observée au regard du poids démographique de la commune, c'est-à-dire que le pourcentage s'applique à une faible valeur absolue.

Evolution de la population	Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2015-2021 » 1.1%/an	Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2010-2021 » 1.7%/an	Scénario communal retenu 0.9%/an
2024*	1765 habitants	1765 habitants	1765 habitants
2034	1969 habitants	2089 habitants	1931 habitants

Différence de population 2024-2034	+204 habitants	+324 habitants	+165 habitants
Besoin en logements liés au desserrement des ménages	+22 logements	+22 logements	+22 logements
Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+87 logements	+138 logements	+70 logements
Besoins en logements 2024-2034 *En moyenne annuelle*	**+109 logements** *11 logements/an*	**+160 logements** *16 logements/an*	**+92 logements** *9 logements/an*

*Le point de départ 2024 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »)

Concernant les **logements vacants,** estimés à 51 logements en 2021 (soit 6.4% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;
- D'autre part, la donnée est elle-même particulièrement ancienne (2021).

Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.

1.3.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

1.3.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de 3 éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur l'entité urbaine principale du territoire, soit le bourg**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne ;
- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination a été considérée comme incontournable, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…) ;
- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées** :
  - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) au regard de leur superficie **;**
  - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 2000m²).**

1.3.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été mené en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement **à vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…). **3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour <u>les gisements à vocation habitat</u> :**

- **Simple** : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 80% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;

- **Moyenne** : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles…). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 50% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)** ;
- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 20% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)**.
- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public…). Une partie de ces gisements est aussi intégré dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une conservation des espaces verts stratégiques et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine.

Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité déterminé :

- **80%** de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;
- **50%** de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;
- **20%** de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et permettent difficilement une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **3.5 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 4.9 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.17 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 4 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 55.7 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (1.95 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 36 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 39.4 % disposent d'une **faisabilité complexe** (1.38 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 29 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **80%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **3 logements**,
- **50%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **18 logements**.
- **20%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **6 logements**.

Au total, environ 27 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

1.3.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

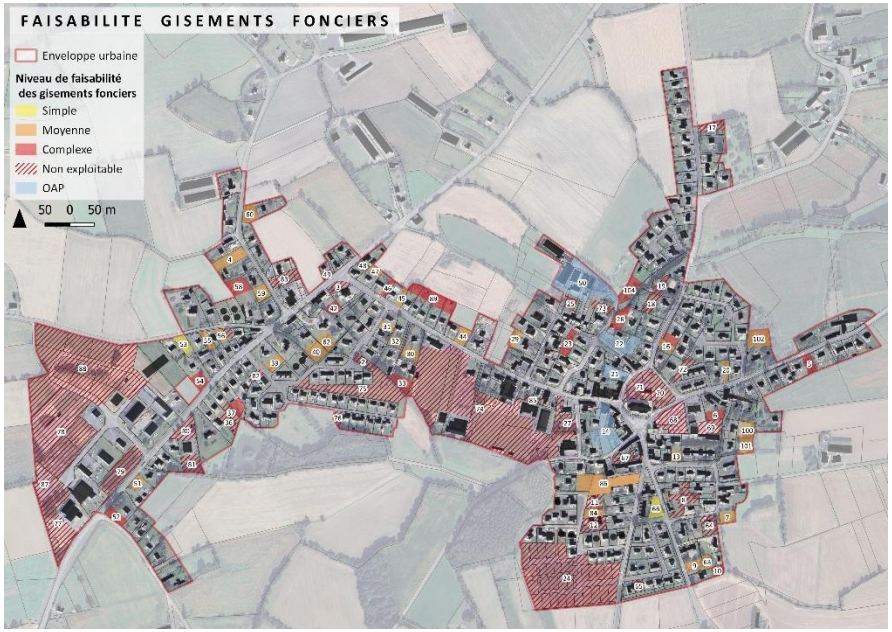
LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 2000m²) ou disposant d'une localisation en plein cœur de bourg. Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **1.67 hectares**. Ces 1.67 hectares sont répartis en **5 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 2000m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant**.**

- Gisement n°86 - « résidence séniors » (0,37 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que 5**0%** des 18 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 48 logts/ha), soit **9 logements.**
- Gisement n°14 – rue de Launay (0,35 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **50%** des 7 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 20logts/ha), soit **4 logements.**
- Gisement n°21 – rue de Penthièvre (0,11 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **80%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 36 logts/ha), soit **3 logements.**
- Gisement n°22 – rue du Pont Calard (0,21 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **50%** des 6 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 29 logts/ha), soit **3 logements.**
- Gisement n°50 – impasse Saint-Père (0,63 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 16 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 25 logts/ha), soit **3 logements.**

Au total, **22 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **20 à 49 logements pas hectare**.



SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 2000m² et les gisements fonciers « stratégiques » représente **49 logements**.

1.3.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 78 bâtiments. Tous les bâtiments inventoriés ciblent un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Ainsi, 78 bâtiments pourront changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable que 30% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie, soit **23 bâtiments**. En effet, seulement 5 changements de destination ont été réalisés sur les 10 dernières années sur le territoire communal.

1.3.2.5 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination et le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 0.9% sur les 10 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 165 habitants supplémentaires d'ici 2034 et la production d'environ 90 nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **49 logements.**

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements.

Le travail a consisté à comparer l'ensemble des secteurs d'extension envisageables aux abords de l'enveloppe urbaine du bourg à partir d'une cartographie (permettant de visualiser les zones humides du SAGE, les bâtiments agricoles, les commerces, services et équipements, les cheminements, les terres cultivées…) et à l'appui de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. 7 critères au total ont été traités pour chaque site. Chaque critère disposait de 3 niveaux de notation, sachant que 1 point signifie que le secteur ne répond que partiellement au critère et 3 points que le secteur respecte le critère.

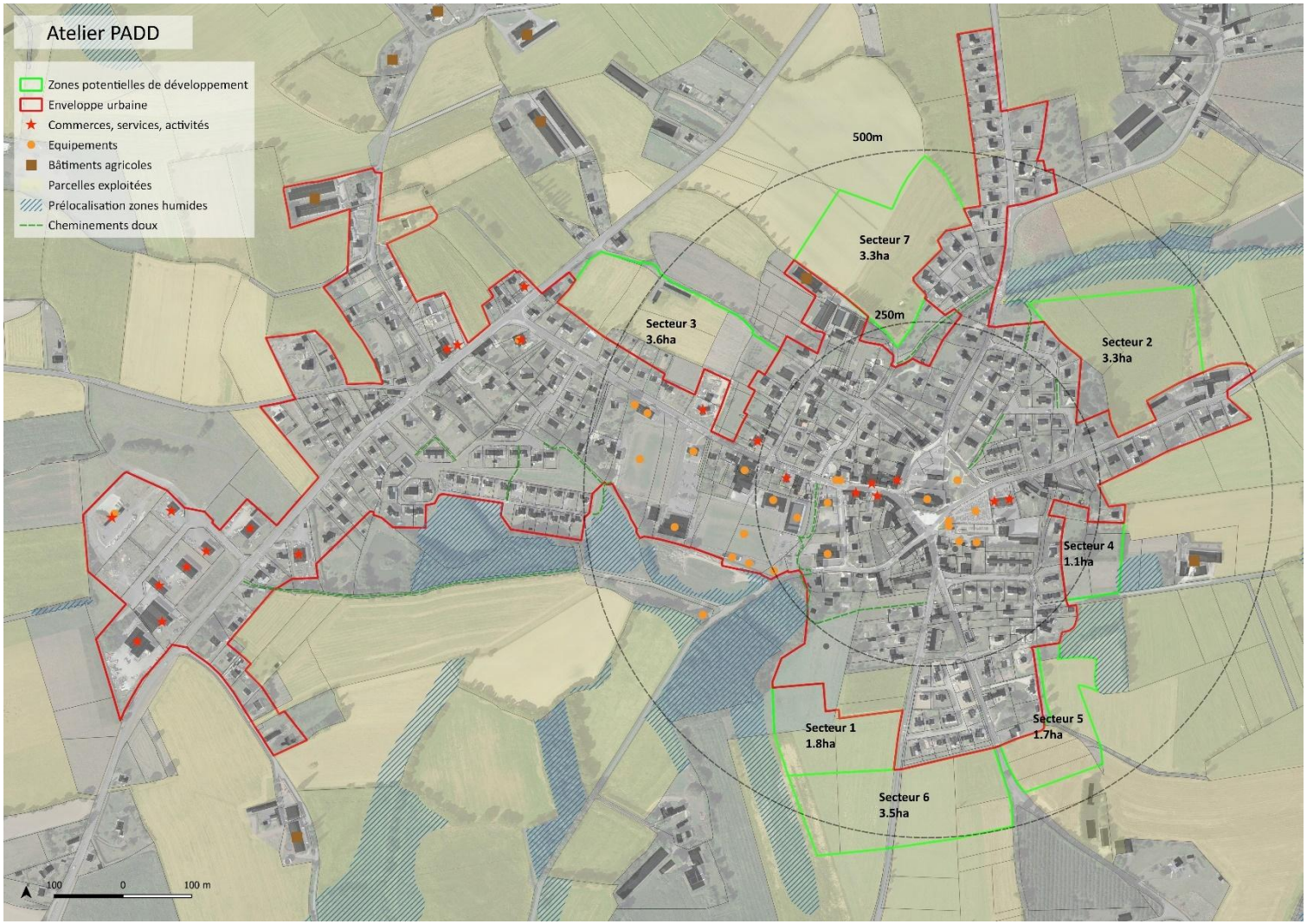
Sur les 7 secteurs envisagés (délimitation de l'ensemble des secteurs autour du cœur de bourg), deux secteurs se sont distingués avec les notations les plus élevées, correspondant aux secteurs avec le moins de contraintes et répondant le mieux aux critères définis.

Ces deux secteurs sont :

- **Le secteur n°1 « Tranche 2 du lotissement du Près ».** Ce secteur, disposant d'un permis d'aménager accordé a été construit en cours de procédure de révision. En ce sens, ce secteur n'a donc finalement pas été retenu pour une zone à urbaniser et a été classé en zone U (sa surface est intégrée dans le calcul de la consommation foncière depuis 2021).
- **Le secteur n°3 « Le Chemin Neuf ».**

Critères de comparaison des secteurs éventuels de développement

CRITERES	MODE DE NOTATION	
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points
	proche (rayon 500m) :	2 points
	éloigné (plus de 500m) :	1 point
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points
	accessibilité moyenne :	2 points
	acces dangereux :	1 point
Réseaux	déjà raccordé :	3 points
	raccordement possible :	2 points
	raccordement complexe :	1 point
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points
	en partie :	2 points
	total :	1 point
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points
	impact moyen :	2 points
	fort impact :	1 point
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points
	mobilisation simple :	2 points
	mobilisation complexe :	1 point
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points
	une contrainte :	2 points
	plusieurs contraintes :	1 point


Atelier PADD
Zones potentielles de développement
Enveloppe urbaine
Commerces, services, activités
Equipements
Bâtiments agricoles
Parcelles exploitées
Prélocalisation zones humides
Cheminements doux
500m
250m
Secteur 7
3.3ha
Secteur 3
3.6ha
Secteur 2
3.3ha
Secteur 4
1.1ha
Secteur 1
1.8ha
Secteur 5
1.7ha
Secteur 6
3.5ha
100
0
100 m

Numéro secteur	Nom du secteur	Proximité services et équipements	accessibilité au site	Réseaux	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage et l'environnement	Mobilisation du foncier	contraintes techniques ou règlementaires	NOTE	Remarques
1	Tranche 2 lotissement du Près								19	Projet amorcé sur foncier communal - connexion piétonne réfléchie et accès motorisés multiples - Intégration dans un plus large projet touristique/loisirs avec connexion boisements et parcours pédagogique & sportif - fermeture morphologie urbaine
2	La Petite Ville								13	Eloignement commerces, services et équipements - zone humide potentielle - impact agricole fort - encadrement paysager assuré - accès limités
3	Le chemin neuf								15	Proximité équipements - Accès multiples - Bâtiment d'élevage à désamianter à 100m - Marge de recul départementale - Nombreux propriétaires fonciers dont la commune - Une partie exploitée (céréales)
4	Eureden								0	Enjeu de maintien entreprise agroalimentaire Eureden
5	Madehen								11	Eloignement commerces et équipements - Foncier exploité (céréales) par 2 jeunes agriculteurs - Plusieurs propriétaires fonciers - Raccordement complexe - Accès multiples envisageables - Manque d'appuis paysagers - Proximité zone humide
6	La Ville Louet								13	Léger éloignement centralité - Bonne accessibilité et liaison lotissement du Près - Entièrement exploité (céréales) - Manque d'appuis paysagers - 4 propriétaires différents dont la commune
7	Le Pont Calard								11	Proximité équipements et services - Accès limités - terrain exploité - Présence bâtiment agricole - Pas de limite paysagère directe - peu de propriétaires fonciers

Secteur 1 : Tranches 2 du lotissement des Près

CRITERES	MODE DE NOTATION		REMARQUES	NOTE
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points	Proximité immédiate : possibilité de rejoindre directement l'école et le linéaire commercial.	3
	proche (rayon 500m) :	2 points		
	éloigné (plus de 500m) :	1 point		
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points	A terme, chemin piéton sur la frange ouest 3 accès automobiles possibles (trafic réduit = sécurité)	3
	accessibilité moyenne :	2 points		
	acces dangereux :	1 point		
Réseaux	déjà raccordé :	3 points	Assainissement jusqu'au bout de la rue à l'est avec lotissement = raccordement facile	2
	raccordement possible :	2 points		
	raccordement complexe :	1 point		
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points	Foncier communal et accord de principe avec agriculteurs (culture de mais et bonne terre) pour éviter déprise et pour dédommager agriculteurs, Double impact positif : mise à dispo jusqu'à réalisation projet et autres terrains communaux	2
	en partie :	2 points		
	total :	1 point		
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points	Fermeture de l'urbanisation à hauteur du lotissement éxistant (morphologie urbaine), directement sur des parcelles agricoles (projet prévoit réalisation de talus) Projet de remplacement de la peupleraie par aménagement boisé (2ha) et circuit pédagogique (lié au projet éolien avec informations sur éolien, vent, panneaux d'information) Aménagement boisé au sud de la tranche 2 et 3 (foncier communal et zone humide) serait relié avec un nouveau boisement au sud du lotissement des Genets par un circuit touristique / sentier piétonnier incluant la zone humide (à proximité du projet de création d'aire de vidange)	3
	impact moyen :	2 points		
	fort impact :	1 point		
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points	Terrain communal exlusivement	3
	mobilisation simple :	2 points		
	mobilisation complexe :	1 point		
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points	Projet en cours (arrêté national - juillet 2020 : toute zone constructible située dans une zone d'impact argile doit être analysée avec prélèvements pour évaluer présence ou non d'argile et à quel taux)	3
	une contrainte :	2 points		
	plusieurs contraintes :	1 point		
			NOTE FINALE	19

Secteur n°2 : La Petite Ville

CRITERES	MODE DE NOTATION		REMARQUES	NOTE
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points	Eloignement des commerces, services et équipements	1
	proche (rayon 500m) :	2 points		
	éloigné (plus de 500m) :	1 point		
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points	un seul accès évident pour un secteur de 4 ha (sud) et un second possible mais complexe au nord-ouest (bassin d'orage, cours d'eau) : risque d'aménagement en impasse si unique accès	1
	accessibilité moyenne :	2 points		
	acces dangereux :	1 point		
Réseaux	déjà raccordé :	3 points	Assainissement le long du cours d'eau	2
	raccordement possible :	2 points		
	raccordement complexe :	1 point		
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points	Parcelle exploitée (céréales), surface importante pour l'exploitation, l'agriculteur part en retraite et repreneur assuré (exploitation d'élevage et ces parcelles servent pour l'épandage)	1
	en partie :	2 points		
	total :	1 point		
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points	Vallon coté nord, haies et pommiers sur la frange est, boisement au sud-ouest = encadrement paysager assuré	3
	impact moyen :	2 points		
	fort impact :	1 point		
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points	1 ou 2 propriétaires de la même famille (famille d'un des associés de l'exploitation) Le bâtiment au sud, à l'est de l'accès envisagé, n'est plus utilisé : brique et tôle (pourait être inclus dans le secteur global)	2
	mobilisation simple :	2 points		
	mobilisation complexe :	1 point		
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points	Potentielle zone humide sur le secteur, au-delà de la prélocalisation existante	3
	une contrainte :	2 points		
	plusieurs contraintes :	1 point		
			NOTE FINALE	13

Secteur n°3 : Le Vau jaune

CRITERES	MODE DE NOTATION		REMARQUES	NOTE
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points	Très bonne proximité des équipements sportifs et communaux	3
	proche (rayon 500m) :	2 points		
	éloigné (plus de 500m) :	1 point		
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points	Accès au sud-est via un foncier communal directement sur la mairie, Autre accès envisageable sur la RD à l'ouest (route actuelle menant aux anciens bâtiments d'élevage et parcelle en pointe appartiennent à la commune) Potentiel autre accès routier sur une partie du terrain d'une maison qui dispose d'une piscine Accès piéton envisageable sur la frange nord-est du secteur vers l'église	3
	accessibilité moyenne :	2 points		
	acces dangereux :	1 point		
Réseaux	déjà raccordé :	3 points	Réseaux rue du stade	2
	raccordement possible :	2 points		
	raccordement complexe :	1 point		
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points	En partie exploité (céréales) Bâtiment agricole d'élevage (porcs) à proximité (100m), Exploitant en retraite dans 2-3 ans, si repreneur, ne reprendra pas ce bâtiment	2
	en partie :	2 points		
	total :	1 point		
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points	Végétation existante sur la frange nord Enjeu point de vue paysager sur frange ouest et marge de recul avec route départementale Destruction des bâtiments d'élevage : impact positif	2
	impact moyen :	2 points		
	fort impact :	1 point		
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points	Route actuelle menant aux anciens bâtiments d'élevage et parcelle en pointe appartiennent à la commune, Partie ouest : foncier communal mis à disposition, Partie est : un propriétaire, Différents propriétaires sur les fonds de parcelle, Plus de 10 propériétaires au total mais la grande majorité appartient à la commune et un autre propriétaire	2
	mobilisation simple :	2 points		
	mobilisation complexe :	1 point		
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points	Marge de recul départementale Bâtiment d'élevage non utilisé à désamianter	1
	une contrainte :	2 points		
	plusieurs contraintes :	1 point		
			NOTE FINALE	15

Secteur 4 : Eureden — **Finalement à retirer car enjeu lié au devenir de l'entreprise**

CRITERES	MODE DE NOTATION		REMARQUES	NOTE
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points		
	proche (rayon 500m) :	2 points		
	éloigné (plus de 500m) :	1 point		
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points		
	accessibilité moyenne :	2 points		
	acces dangereux :	1 point		
Réseaux	déjà raccordé :	3 points		
	raccordement possible :	2 points		
	raccordement complexe :	1 point		
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points		
	en partie :	2 points		
	total :	1 point		
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points		
	impact moyen :	2 points		
	fort impact :	1 point		
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points		
	mobilisation simple :	2 points		
	mobilisation complexe :	1 point		
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points		
	une contrainte :	2 points		
	plusieurs contraintes :	1 point		
			NOTE FINALE	0

Secteur 5 : Madehen

CRITERES	MODE DE NOTATION		REMARQUES	NOTE
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points	Eloignement des pôles d'équipements et commerces	1
	proche (rayon 500m) :	2 points		
	éloigné (plus de 500m) :	1 point		
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points	Bonne accessibilité si mobilisation de la voie d'exploitation qui traverse le secteur + accès nord-ouest et sud-est	3
	accessibilité moyenne :	2 points		
	acces dangereux :	1 point		
Réseaux	déjà raccordé :	3 points	Les réseaux vont jusqu'à la limite de l'enveloppe urbaine au nord-est mais fin de réseau donc raccordement plus complexe	1
	raccordement possible :	2 points		
	raccordement complexe :	1 point		
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points	Exploité (céréales) : 2 jeunes agriculteurs	1
	en partie :	2 points		
	total :	1 point		
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points	Pas d'appui paysager au sud du secteur et sur la frange ouest donc transition plus complexe	1
	impact moyen :	2 points		
	fort impact :	1 point		
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points	2 à 4 propriétaires fonciers différents	2
	mobilisation simple :	2 points		
	mobilisation complexe :	1 point		
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points	Proximité zone humide sur la frange nord	2
	une contrainte :	2 points		
	plusieurs contraintes :	1 point		
			NOTE FINALE	11

Secteur 6 : La Ville Louet

CRITERES	MODE DE NOTATION		REMARQUES	NOTE
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points	Dans la bande des 500m	2
	proche (rayon 500m) :	2 points		
	éloigné (plus de 500m) :	1 point		
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points	Accessibilité bonne, deux voies principales et possibilité de liaison avec le lotissement des Près	3
	accessibilité moyenne :	2 points		
	acces dangereux :	1 point		
Réseaux	déjà raccordé :	3 points	Réseau en point haut à tirer (va jusqu'à l'enveloppe urbaine au nord du secteur)	1
	raccordement possible :	2 points		
	raccordement complexe :	1 point		
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points	Bonnes terres, entièrement exploitée (céréales)	1
	en partie :	2 points		
	total :	1 point		
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points	Manque d'appui sur les franges, seulement linéaire bocager le long de la route de la potence et haie frange nord avec lotissement du bocage	1
	impact moyen :	2 points		
	fort impact :	1 point		
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points	Parcelle rectangulaire sous le lotissement des Près = même propriétaire foncier que le lotissement 2 propriétaires différents pour les parcelles au sud du lotissement du bocage Parcelle communale sur la partie ouest donc 3 propriétaires différents + commune	2
	mobilisation simple :	2 points		
	mobilisation complexe :	1 point		
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points	Aucune contrainte particulière	3
	une contrainte :	2 points		
	plusieurs contraintes :	1 point		
			NOTE FINALE	13

Secteur 7 : Le Pont Calard				
CRITERES	**MODE DE NOTATION**		**REMARQUES**	**NOTE**
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points	Proximité équipements et services	**3**
	proche (rayon 500m) :	2 points		
	éloigné (plus de 500m) :	1 point		
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points	Accès unique par le sud mais second accès envisageable entre deux parcelles de la rue de Penthièvre	**2**
	accessibilité moyenne :	2 points		
	acces dangereux :	1 point		
Réseaux	déjà raccordé :	3 points	Réseaux accessibles à tirer	**1**
	raccordement possible :	2 points		
	raccordement complexe :	1 point		
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points	Entièrement exploité (blé), bâtiment agricole à collé au secteur, grande parcelle d'un seul tenant	**1**
	en partie :	2 points		
	total :	1 point		
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points	Pas de limite paysagère directe	**1**
	impact moyen :	2 points		
	fort impact :	1 point		
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points	Un ou deux propriétaires maximum	**2**
	mobilisation simple :	2 points		
	mobilisation complexe :	1 point		
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points	Contrainte mobilité	**1**
	une contrainte :	2 points		
	plusieurs contraintes :	1 point		
			NOTE FINALE	**11**

A partir de cette première sélection, un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs initialement retenus (secteur n°1 et secteur n°3) afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites potentiels d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Cette analyse a été essentielle afin d'orienter le choix de la commune pour définir les secteurs retenus pour le développement à vocation habitat sur les 10 prochaines années.

Cette étude a permis d'identifier la présence d'une zone humide d'une surface de 5 831m² sur le secteur 3 « Le Chemin Neuf » (16,20% de l'aire d'étude). La zone humide du secteur 3 est liée à un écoulement des eaux provenant des parcelles en amont. Un fossé draine la parcelle sur sa partie ouest.

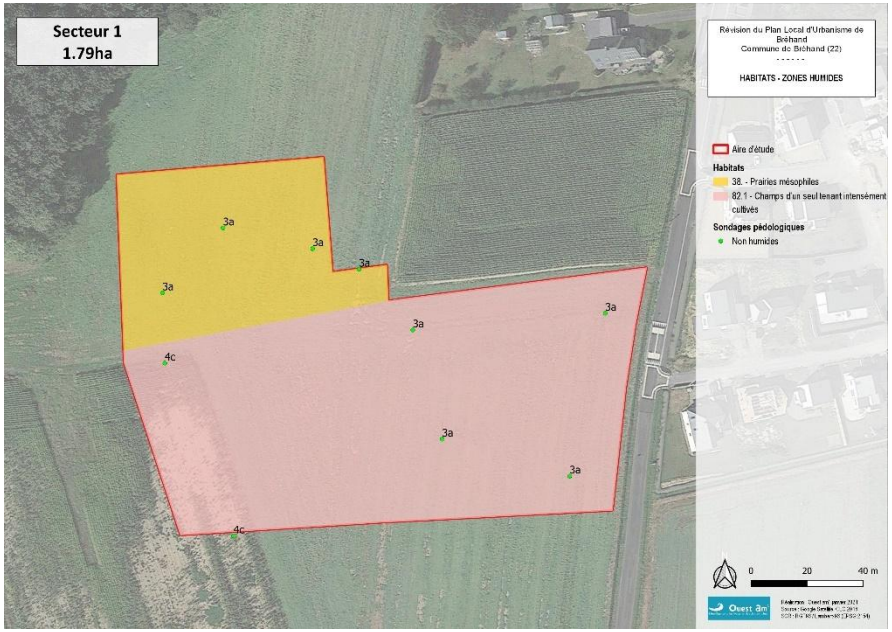
En ce sens, afin de d'éviter les impacts sur les différentes fonctionnalités de la zone humide, ce secteur a été conservé en tant que site de développement mais considérablement réduit afin de n'en garder que la partie est.

Secteur n°3 « Le Chemin Neuf » – résultat analyse naturaliste

Le second secteur analysé (secteur n°1, « Tranche 2 du lotissement du Près »), aucune sensibilité écologique majeure n'a été repérée s'agissant d'un secteur sans zone humide, composé de :

- <u>Prairies mésophiles</u> : Prairies mésophiles non interrompus par des fossés d'irrigation et relativement pauvres en espèces. Il s'agit d'une ancienne prairie semée de Ray-gras d'Italie (*Lolium multiflorum*).
- <u>Champ intensément cultivé</u> : Ce milieu ne représente pas d'intérêt floristique particulier et aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale n'a été constatée sur celles-ci. La caractérisation et la délimitation de ces cultures ont été effectuées sur la base des critères pédologiques.

<u>Secteur n°1 « Tranche 2 lotissement du Près » – résultat analyse naturaliste</u>



Suite à cette étude naturaliste (*Cf évaluation environnementale*), les deux secteurs de développement à vocation habitat initialement sélectionnés ont été conservés mais leurs périmètres ont été retravaillé au regard des enjeux naturalistes identifiés. Pour cela, la commune a ensuite croisé plusieurs éléments :

- Le fait, qu'au cours du travail de délimitation des secteurs d'extension, le projet de tranche II du lotissement du Près était déjà bien amorcé et le permis d'aménager a été déposé et accepté, considérant que le secteur initialement sélectionné est devenu un « coup parti ». Le secteur a été entièrement construit au cours de la procédure et est donc finalement défini en zone U et non intégré dans la programmation en logements sur les 10 prochaines années.
- Les besoins en logements identifiés sur les 10 prochaines années au regard des ambitions démographiques projetées (**environ 92 logements calculés selon les ambitions démographiques projetées :** *Cf partie 1.3 scénario communal*).
- Les possibilités de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (**environ 49 logements**),
- Les possibilités de création de logements à travers le changement de destination (**environ 23 logements**),

Cela a permis à la commune de définir **son besoin de réalisation de logements en extension de l'ordre d'environ une vingtaine de logements** (92 logements nécessaires auxquels on retire les 49+23=72 logements réalisables en densification et en changements de destination, soit 92 – 72 = 20). La commune a donc retravaillé sur le site retenu pour le développement urbain à vocation habitat afin de répondre strictement aux besoins identifiés, dans une logique de limitation de l'étalement urbain.

Suite aux réunions d'échanges avec les Personnes Publiques Associées, le cas du secteur du Chemin Neuf a été revu à plusieurs reprises. En effet, la consommation foncière à vocation habitat jugée trop importante dans un premier temps par les PPA, tout en sachant que la tranche II du lotissement du Près était en cours de réalisation, le secteur du Chemin Neuf était le seul levier sur lequel agir pour réduire la consommation foncière à vocation habitat. En ce sens, les membres du comité de pilotage ont tenu compte des avis des PPA et réalisé un effort considérable en réduisant le secteur du Chemin Neuf, passant d'une surface initiale de 3.6 hectares, puis à 1.5 hectares, puis finalement à seulement à 0.57 hectare.

Au final, la commune a donc déterminé **un unique secteur en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **15 logements**, soit environ **17% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur « **Le Chemin Neuf** » au nord du bourg représentant une surface finale de **0.57 hectares**, pouvant accueillir **15 logements** (densité de **26 logements par hectare : une forte densité sur un secteur d'extension de surface réduite.**

Délimitation finale du périmètre du secteur d'extension urbaine :

Secteur « Le Chemin Neuf » :

Synthèse de la spatialisation de la production de logements :

Dans le cadre de la **traduction règlementaire** du projet, suite à l'étude des capacités de densification, l'inventaire des changements de destination, l'analyse des éventuels secteurs de développement urbain… la répartition précise de la production de logements sur les 10 prochaines années s'établit de la manière suivante :

- **27 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers « diffus » de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement de moins de 2000m²) et **22 logements** au sein des gisements fonciers stratégiques : permettant de répondre à environ **56% des besoins en logements dans le cadre du projet de PLU (49 logements)**.
- La production de logements à travers le changement de destination en campagne permettra donc de répondre à environ **27% des besoins dans le cadre du projet de PLU (23 logements)**.
- **15 logements** pourront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (15 logements sur le secteur « Le Chemin Neuf ») : permettant de répondre à environ **17% des besoins dans le cadre du projet de PLU**.

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 87 logements (en extension, en changement de destination et en densification des enveloppes urbaines), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 80%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 50%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 20%).

En vert : secteur d'urbanisation en extension soumis à OAP.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de l'ordre de 0.57 hectares**, répartis sur un unique secteur en continuité du tissu urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent des opérations d'ensemble sur le secteur d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que l**a densité moyenne est de l'ordre de 26 logements par hectare, c'est-à-dire au-dessus des objectifs du SCOT** du Pays de Saint-Brieuc.

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 20 logements par hectare à 49 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en intermédiaires et collectifs (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,17	23,5	4	80%	3	
Gisements "moyens"	1,95	18,5	36	50%	18	
Gisements "complexes"	1,38	21,0	29	20%	6	
Secteur : "Résidence séniors" (gisement n°86 - faisabilité moyenne)	0,37	48,6	18	50%	9	
Secteur : "Rue de Launay" (gisement 14 - faisabilité moyenne)	0,35	20,0	7	50%	4	56%
Secteur : "Rue de Penthièvre" (gisement 21 - faisabilité simple)	0,11	36,4	4	80%	3	
Secteur : "Rue du Pont Calard" (gisement 22 - faisabilité moyenne)	0,21	28,6	6	50%	3	
Secteur "Impasse Saint-Père" (gisement 50 - faisabilité complexe)	0,63	25,4	16	20%	3	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**5,17**	**23,2**	**120**	**-**	**49**	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**78**	**30%**	**23**	**27%**
Secteur : "Le chemin neuf"	0,57	26,3	15	100%	15	17%
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**0,57**	**26,3**	**15**	**-**	**15**	
TOTAL	**5,7**	**24**	**135**	**-**	**87**	

NB : Le tableau intègre l'ensemble des secteurs d'OAP correspondant à la réalisation de 37 logements, ainsi que la production de logements dans les gisements non soumis à OAP (soit 27 logements dans les gisements de moins de 2000m²) : **un total de 64 logements.**

1.3.3 LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE

La commune affirme dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sa volonté de participer à l'effort intercommunal en matière de logement social en restant attentive aux opportunités malgré les difficultés à attirer les bailleurs sociaux. La commune dispose d'une part de locataires sociaux 4.3% soit 31 unités hébergeant une soixantaine d'habitants (données INSEE 2021).

Le PLH de Lamballe Terre et Mer a été arrêté le 08 juillet 2025 et devrait être approuvé d'ici la fin de l'année 2025. La déclinaison de production de logements sociaux de la manière suivante :

	Taux visé à l'horizon 2031	Objectif de production annuelle PLUS PLAI PLS	Objectif de production sur 6 ans
Lamballe-Armor - SRU	25%	106	636
Pléneuf-Val-André - SRU	25%	35	210
Erquy - SRU	25%	40	240
Quessoy - SRU	25%	29	174
Autres communes (x34)		15	90
TOTAL LTM		225	1350

Ce tableau indique la réalisation de 90 logements à caractère social répartis sur les 34 communes non SRU de Lamballe Terre et Mer, soit une moyenne de 2 à 3 logements sociaux à produire par commune non SRU entre 2026 et 2031.

Dans le contexte opérationnel réel, les bailleurs sociaux réalisent rarement des opérations de moins de 3 logements, ainsi il semble plus pertinent de traduire cet objectif en privilégiant la réalisation des logements à caractère social au sein des communes « pôle » disposant d'une offre commerciale et en équipements riche ainsi qu'au sein des communes SRU qui n'atteignent pas les objectifs de logements sociaux.

En effet, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc ne fixe pas d'objectif précis et indique que « *la répartition des logements sociaux, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble* ***des pôles urbains et d'appui*** ».

En ce sens, la commune de Bréhand, ne correspondant ni à un pôle d'appui ni à un pôle urbain, ni à une commune SRU, et au regard de son caractère rural et sa difficulté à pouvoir attirer les bailleurs sociaux, n'a pas fixé d'objectifs précis de part de logements à caractère social à réaliser sur l'ensemble de la production de logements sur les 10 prochaines années à l'exception du secteur « rue de Launay » pour la réalisation d'au moins 2 logements sociaux sur les 7 logements prévus sur le secteur (en lien avec les obligations fixées par l'EPF suite à l'acquisition foncière d'une partie du secteur). En revanche, **la commune a fixé des objectifs de diversification de formes urbaines au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (sur les 66 logements « théoriques » prévus dans des secteurs couverts par les OAP, au moins 30 logements seront réalisés en respectant des formes urbaines plus compactes (**soit 45% de la future production en logements couverts par des OAP**), c'est-à-dire soit en en intermédiaire, en collectif ou en maisons groupées. Cet objectif permettra de faciliter l'intégration de logements à caractère social au sein des futures opérations d'aménagement (en plus des 2 logements prévus rue de Launay).

1.3.4 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Au regard de sa desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme[23]**, l'unique secteur d'extension est ouvert à l'urbanisation et donc classé en 1AU.

La maîtrise du devenir des gisements fonciers diffus au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques de plus de 2000m² en considérant une réalisation à court-moyen terme (2025-2030) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (2031-2035) pour les gisements « complexes ».

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court-moyen terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court - moyen terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court - moyen terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (40 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière au titre du MOS.*
- **Gisement n°86 - secteur « résidence séniors » (18 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF) de l'ordre de 0.26ha (sur les 0.37ha du secteur) au titre du MOS.*
- **Gisement n°14 – « rue de Launay » (7 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière au titre du MOS.*

[23] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

- **Gisement n°21 (4 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière au titre du MOS.*
- **Gisement n°22 (6 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière au titre du MOS.*
- **Secteur « Le Chemin neuf » (15 logements)** – *générant de la consommation foncière de l'ordre de 0.46ha sur la totalité du secteur de 0.54ha au titre du MOS.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.73 hectares et la réalisation de 90 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2025-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 63% (57 logements ne générant pas de consommation foncière / les 90 logements dans les secteurs à court - moyen terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (35%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « complexe » (29 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°50 (estimation de 16 logements)** - *ne générant pas de consommation foncière.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 2.01 hectares et la réalisation de 45 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100% (48 logements ne générant pas de consommation foncière / les 48 logements dans les secteurs à moyen - long terme). **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

1.3.4.1 SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE DENSITE DU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Bréhand, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **18 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre 2025 et 2030 représentent une densité de **31 logements par hectare** (secteur résidence séniors – 49 logts/ha, secteur rue de Launay – 20 logts/ha, secteur rue de Penthièvre – 36 logts/ha, secteur rue du Pont Calard – 29 logts/ha, secteur le Chemin Neuf – 26 logts/ha), soit au total 50 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 31 logements par hectare, soit une densité bien supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (18 logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **25.4 logements par hectare** (secteur Impasse Saint-Père), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.63 hectare, soit une densité de 25.4 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25 logts par hectare).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,17	23,5	4	80%	3	
Gisements "moyens"	1,95	18,5	36	50%	18	
Gisements "complexes"	1,38	21,0	29	20%	6	
Secteur : "Résidence séniors" (gisement n°86 - faisabilité moyenne	0,37	48,6	18	50%	9	
Secteur : "Rue de Launay" (gisement 14 - faisabilité moyenne)	0,35	20,0	7	50%	4	56%
Secteur : "Rue de Penthièvre" (gisement 21 - faisabilité simple)	0,11	36,4	4	80%	3	
Secteur : "Rue du Pont Calard" (gisement 22 - faisabilité moyenne)	0,21	28,6	6	50%	3	
Secteur "Impasse Saint-Père" (gisement 50 - faisabilité complexe)	0,63	25,4	16	20%	3	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**5,17**	**23,2**	**120**	**-**	**49**	
	1,67	30,5	51		22	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**78**	**30%**	**23**	**27%**
Secteur : "Le chemin neuf"	0,57	26,3	15	100%	15	17%
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**0,57**	**26,3**	**15**	**-**	**15**	
TOTAL	**5,7**	**24**	**135**	**-**	**87**	
2,01	2,24	29,5	66			

	TOTAL	ENAF	non ENAF
Court - moyen terme (2025-2030)	90	33	75
Moyen - long terme (2031-2035)	45	0	45
	135,0		

Respect des objectifs de densité par les OAP (objectif SCOT donc extension et ENAF densification)				extension et ENAF densification)
2025-2030	1,6	**31,1**	50	18logts/ha en extension (2021-2031)
2031-2035	0,6	**25,4**	16	25logts/ha en extension (2031-2041)

Part en renouvellement urbain		Indicateurs SCOT	
2025-2030	**63%**	35%	pour 2021-2031
2031-2035	**100%**	55%	pour 2031-2041

1.4 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

Le territoire dispose d'une très bonne couverture en équipements présente dans le bourg (complexe sportif, mairie, salles communales, ateliers municipaux, déchetterie, garderie, écoles, maison de santé, aire de camping-car…). Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- Réhabilitation et extension de la maison de santé pour faciliter l'accueil et le regroupement de praticiens et l'accès aux soins pour les habitants,
- Agrandir l'espace de garderie pour accompagner la croissance démographique de la commune,
- Réhabiliter le presbytère et définir la vocation qui permettra de répondre au mieux aux besoins de la population (à destination d'équipement ou d'une autre destination pertinente),
- …

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation de l'enveloppe urbaine du bourg de Bréhand.

Aussi, la commune souhaite **aménager un site de pumptrack** accessible à tous les usagers à proximité des équipements sportifs existants.

Exposé des motifs de délimitation

Ce projet s'inscrit dans une logique de valorisation de toute la frange sud du bourg :

- Présence d'un circuit pédestre au sein du boisement localisé à l'ouest du secteur connecté aux équipements sportif.
- Projet de plantations d'essences plus nobles (remplacement de la peupleraie) à l'est du secteur avec création d'un parcours pédagogique autour du vent à l'intérieur et poursuite du circuit de randonnée vers le sud.
- Présence d'une aire de camping-car le long de la rue de Launay.

L'objectif est donc de créer un lien entre ces deux entités en réalisant un équipement (pumptrack et/ou aire de jeux) permettant d'accueillir tous les publics (enfants, adolescents, adultes…).

Ce projet se fera sur un secteur dédié à proximité des équipements sportifs existants et s'étendra sur une surface de **0.15 hectare**. Le secteur identifié au sud des équipements sportifs correspond à un espace défini comme ENAF (espace naturel agricole et forestier) et représente **une consommation foncière de l'ordre de 0.15 hectare sur les 10 prochaines années**.

Le cimetière actuel arrive à saturation et son extension n'est pas envisageable dans la mesure où ce dernier est enclavé au sein du tissu historique du bourg.

En ce sens, la commune a souhaité identifier un espace pour la création **d'un nouveau cimetière**. Cet espace représentera une surface de l'ordre de **0.15 hectare** est localisé le long de la rue de la Truite, à l'est du Bourg afin de combler une discontinuité bâtie et situé à proximité du cimetière actuel. Le secteur identifié est considéré par le MOS comme un espace déjà consommé. Cependant, on peut considérer qu'il s'agit **d'une erreur d'appréciation du MOS** puisque le secteur n'est pas artificialisé. **Il représente, en ce sens, une consommation foncière de l'ordre de 0.15 hectare sur les 10 prochaines années.**

1.4.1 APPROCHE AU PLAN FONCIER

L'**ensemble de ces projets à vocation à se réaliser en densification de l'enveloppe urbaine ou sans consommation foncière ENAF au sens du MOS à l'exception du site de pumptrack et du secteur du cimetière, qui représenteront une consommation foncière totale de l'ordre de 0.3 hectare sur les 10 prochaines années**.

1.5 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

1.5.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Au niveau commercial, la Commune souhaite conserver les commerces existants en cœur de bourg et renforcer l'appareil commercial. En ce sens, la commune prévoit la protection de la destination des commerces existants au sein du bourg (fleuriste, épicerie, boucherie, boulangerie, bar). La commune ne dispose plus d'aucun local commercial disponible ou vacant. Le renforcement de l'offre commerciale dans le bourg pourra donc se faire à travers une vigilance de la commune sur les locaux disponibles ainsi qu'à travers la construction / réhabilitation de nouveaux locaux à destination commerciale dans le cœur de bourg.

Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services avec l'accueil d'une clientèle », « hôtel », « cinéma ») est permise. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée, à l'exception de l'extension des commerces des sous-destination (commerces, services et restauration) sous réserve, qu'il s'agisse de l'extension mesurée d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU pour mise aux normes fixées par la législation. Ce périmètre correspond au secteur Ua du plan de zonage, soit le cœur historique du bourg.

1.5.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

Le territoire bénéficie d'une offre artisanale particulièrement bien développée en lien avec la présence de la zone d'activités du Vau Jaune. La zone d'activités bénéficie d'une localisation géographique particulièrement intéressante le long de la RD768. La commune souhaite permettre le confortement de la zone d'activités en accueillant les nouvelles entreprises dans le cadre d'une optimisation du périmètre de la zone.

De plus, la zone d'activité a récemment été élargie, sur un secteur classé en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur. Cet agrandissement correspond à une surface de l'ordre de 0.4 hectare, identifié comme ENAF dans le MOS breton. Cette consommation foncière s'est réalisée après 2021 et avant 2024 et entre dans le cadre de la consommation foncière communautaire (*Cf Chapitre 4, partie 1.2 évaluation au regard du ZAN*).

Le projet de PLU prévoit donc de reprendre la totalité du périmètre de la zone actuellement aménagée sans extension supplémentaire.

De plus, certaines activités se trouvant en campagne, pourront voir leur projet de développement se réaliser : après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré un STECAL à vocation économique afin de permettre le confortement de cette activité sur place, il s'agit d'une activité spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles, implantée au lieu-dit La Ville es Chien. Le règlement écrit encadre strictement ce projet de STECAL. Le secteur du STECAL s'inscrit sur un foncier considéré comme déjà consommé selon le MOS, il ne représente donc pas de consommation sur la prochaine décennie.

1.5.3 APPROCHE AU PLAN FONCIER

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique n'a été identifié (à l'exception du secteur de l'extension de la zone d'activités déjà réalisée avant 2024 et d'intérêt communautaire).
Le confortement de l'activité artisanale se fera donc dans le cadre de la densification de la zone d'activités et éventuellement du tissu urbanisé (le règlement écrit autorise l'extension d'activités artisanales dans le tissu urbain sous réserve qu'elle n'engendre pas de nuisances supplémentaires pour les habitations ainsi qu'à travers le confortement d'une entreprise au sein de l'espace rural.

1.5.4 LA CARRIERE

1.5.4.1 PRESENTATION CARRIERE ET PROJET

Une carrière, la carrière du Pont de Pierre est présente sur le territoire communal. La carrière du Pont de Pierre est la troisième carrière en volume de production autorisée du département de Côtes-d'Armor après la carrière IMERYS de Glomel (22) et la carrière de Saint-Lubin sur Plemet les Moulins (22).

L'arrêté d'exploitation du 19.10.2006 indique une surface d'exploitation de 76 hectares. Sur ces 76 hectares, 7 hectares sont exploités par des activités agricoles. L'autorisation d'exploitation est valable jusqu'en 2036.

Cette carrière présente un gisement de qualité et d'avenir, d'accès facile. Elle a des capacités d'accueil de déchets inertes, lesquelles se réduisent ailleurs. La dernière inspection d'octobre 2024 n'a relevé aucun point à corriger. L'entreprise a un comportement proactif.

La carrière du Pont de Pierre emploie 15 salariés attitrés à la carrière, appuyés par des salariés affectés ponctuellement (élément communiqué par l'entreprise LESSARD).

Sur Bréhand sont également présents les salariés des sièges sociaux de différentes entreprises du groupe, du laboratoire et de l'entreprise de travaux publics. Globalement, cela représente une centaine de salariés travaillant sur la commune de BREHAND.

Au sujet de la carrière, le PLU en vigueur intègre une zone dédiée à l'activité de carrière (Nc) d'une surface de 74.18 hectares.

Le projet de PLU prévoit l**a poursuite de l'activité** dans une logique de valorisation de la richesse du sol et du sous-sol, et la possibilité de son développement pour l'enfouissement et le stockage de déchets inertes.

L'exploitation d'une carrière nécessite de disposer d'une maitrise foncière suffisante pour développer les différentes activités (extraction, installations de transformation, stocks des matériaux produits, remblayage des matériaux inertes impropres à la commercialisation, accueil des déchets inertes des entreprises du BTP), de s'assurer de la compatibilité urbanistique et de garantir le respect du voisinage et de son environnement.

Pour pérenniser l'activité, l'anticipation des besoins est une priorité. En effet, au regard des délais existants en matière d'acquisition foncière, de modification des documents d'urbanisme et d'élaboration des dossiers et des instructions des demandes d'autorisation préfectorale d'exploiter, les projets de modification des conditions d'exploiter une carrière doivent être étudiés plusieurs années en amont de leur effectivité. En ce sens, la SAS CARRIERES DE GUITTERNEL a fait savoir à la commune son besoin de disposer de surfaces nécessaires à l'exploitation de la carrière du Pont de Pierre dans les prochaines décennies.

En effet, afin de pérenniser l'activité sur le long terme, il est nécessaire d'anticiper l'avenir et le périmètre d'exploitation de la carrière. Les demandes d'agrandissement d'exploitation de la part de la carrière ne peuvent se faire que sous réserve de la maîtrise du foncier par l'exploitant et d'une compatibilité avec le PLU en vigueur.

1.5.4.2 Besoin en foncier pour le developpement de la carriere suite a la mise en service de la seconde installation de broyage / criblage depuis 2023

L'exploitation d'une carrière de sables et granulats produit des déchets inertes issus de l'exploitation même de la carrière, à savoir : les matériaux de découverte, Les stériles de scalpage primaire, les boues issues du lavage des sables.

Ces matériaux sont difficilement valorisables et la majeure partie doit être entreposée sur les carrières. Chaque année se sont à minima 50 000 Tonnes de matériaux qui sont à stocker. **Ces volumes vont être amenés à augmenter.** En effet, en 2023 une nouvelle installation de concassage criblage-lavage a été construite sur la carrière pour valoriser l'un des deux gisements présents sur la carrière et jusqu'à présent non-exploité : le granite. Cette nouvelle unité de production va permettre la commercialisation de sable concassé, mais **créera des volumes de boues de lavage devant être stockés sur site.**

Ce nouveau sable produit permettra de réduire l'exploitation des sables naturels terrestres ou marins. Ces exploitations de sables naturels ont actuellement un impact environnemental plus important que les carrières de roches massives, telle que celle du Pont de Pierre.

Ces exploitations sont généralement associées à des zones humides et nécessitent de mettre à l'air libre les nappes souterraines. En ce sens, l'accessibilité à ces gisements est de plus en plus limitée ; les sables concassés des carrières de roches massives sont une alternative.

La résultante de la production de sable concassé sur la carrière du Pont de Pierre, nécessite d'avoir recours au lavage des matériaux pour disposer d'un sable propre et d'engendrer des volumes de boues. Ces boues sont stockées sur site au sein de bassins d'assèchement et de stockage.

1.5.4.3 BESOIN EN FONCIER POUR LA PRISE EN CHARGE DES DECHETS INERTES EXTERIEURS DE PLUS EN PLUS NOMBREUX

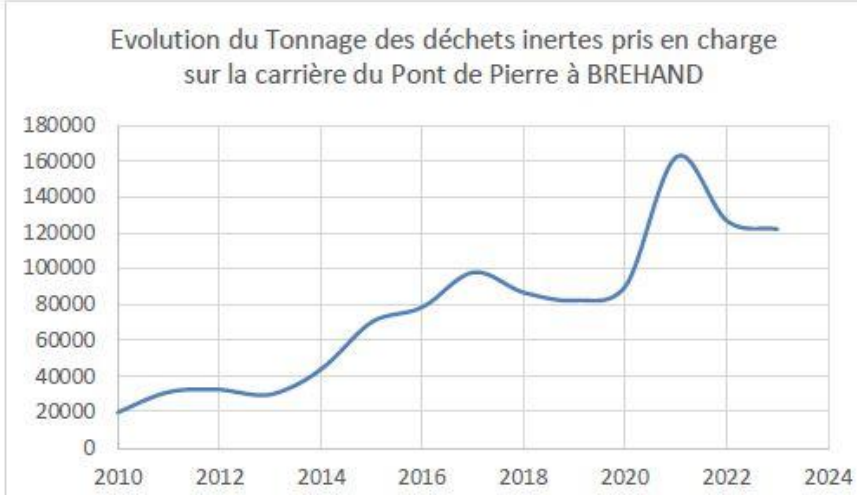
La prise en charge des déchets inertes constitue une activité annexe à l'exploitation de la carrière mais elles sont directement liées. En effet, une entreprise de travaux publics ramène en carrière les terres excavées non-réutilisables sur son chantier et repart en charge avec des matériaux de carrière.

Disposer de ces 2 activités sur un même site permet de réduire les temps de transport, les consommations de carburant et donc les gaz à effets de serre, et par conséquent le coût d'un chantier.

Les déchets inertes acceptables sur site sont ceux qui ne peuvent pas se décomposer et qui ne peuvent pas engendrer de pollution. Les déchets inertes sont régis par l'arrêté du 12 décembre 2014.

Au regard du succès de l'aire stockage de déchets inertes du BTP, laquelle permet notamment d'offrir au territoire de Bréhand une solution contre les décharges sauvages, les réserves en termes de place pour accueillir ces matériaux se réduisent. Pour poursuivre l'activité, il s'agira de disposer de nouveaux terrains autorisés dans les meilleurs délais. **Un nouveau dossier de demande d'autorisation préfectorale d'exploiter la carrière va donc être obligatoire.**

L'augmentation exponentielle de la prise en charge des Déchets Inertes est notamment liée à la nouvelle réglementation (décret n°2021-321) relative à la traçabilité des terres excavées et des sédiments qui sollicite pour toutes personnes produisant ce type de déchets de tenir à jour un registre chronologique déclarant les volumes détenus. Ces données sont à déclarer et centralisées dans une base électronique du Ministère de Transition Ecologique et dénommée RNDTS.



Source : entreprise LESSARD CARRIERES

1.5.4.4 BESOIN EN FONCIER POUR LA CREATION D'UN CENTRE DE STOCKAGE D'AMIANTE LIE A DES MATERIAUX INERTES

Au regard des obligations concernant le repérage et le retrait d'amiante dans les bâtiments avant démolition, dans les réseaux et la voirie, l'entreprise Lessard souhaite mettre à disposition de ces clients un centre de stockage d'amiante lié à des matériaux inertes. On notera dès à présent que seuls les déchets types enrobés ou toitures amiantés seront pris en charge (seront strictement interdits les déchets classés dangereux ou non inertes : flocages, colles …). Cette activité de stockage est réglementée et fixe des obligations de moyens à respecter et des contrôles par des organismes extérieurs à réaliser à la fois avant à la mise en exploitation et pendant l'exploitation. **Cette activité nécessite également de disposer de surface suffisante.**

1.5.4.5 EVOLUTION DU PERIMETRE

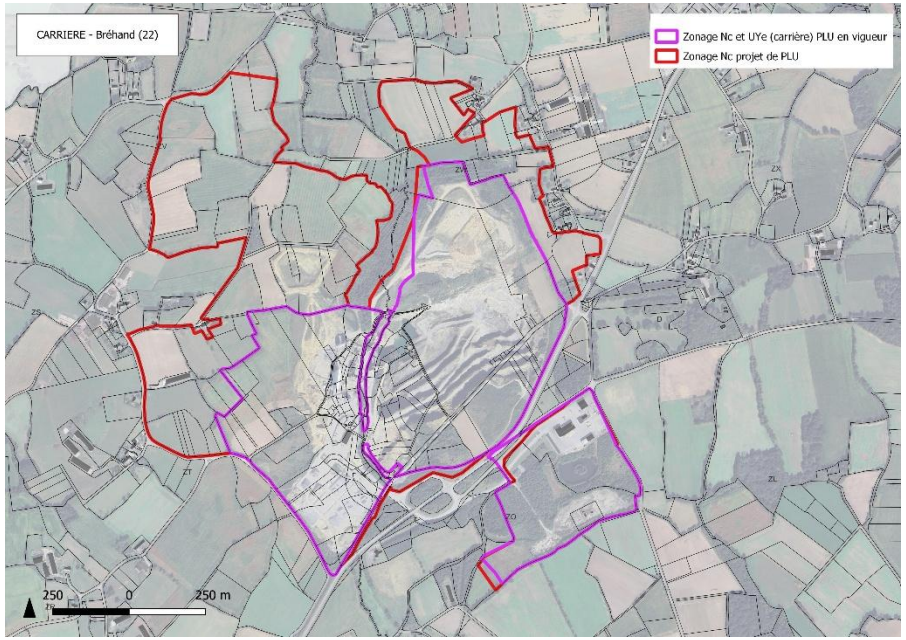
Les différents projets d'évolution de la carrière évoqués juste avant expliquent le besoin d'augmentation de l'enveloppe foncière dédiée à la carrière sur le long terme.

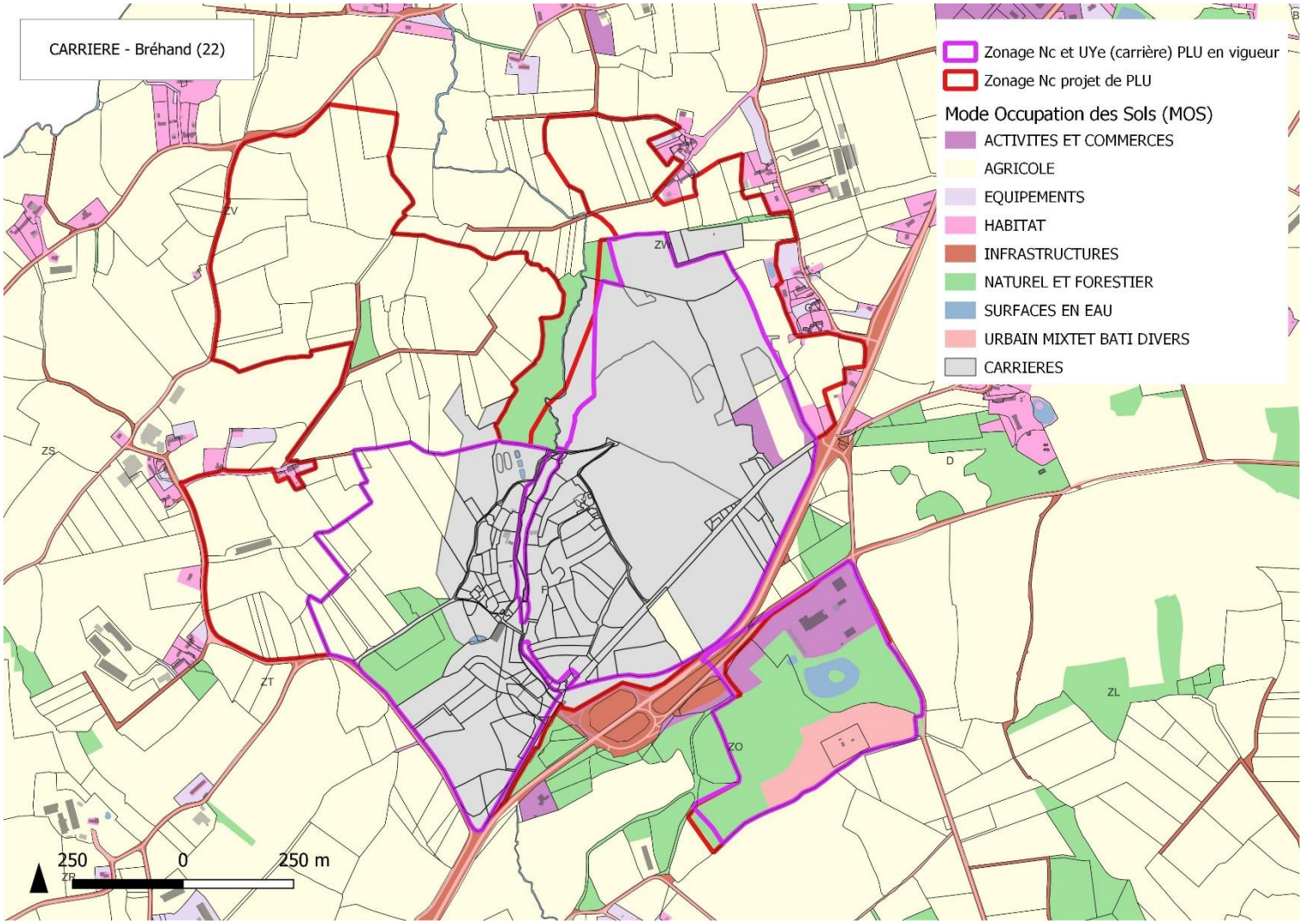
La délimitation du périmètre d'évolution s'est faite en excluant les espaces boisés aux abords du ruisseau Margot ainsi que les constructions à usage d'habitations.

Le classement de la zone Nc a été élargie de **70.09 hectares** aux abords du périmètre actuel afin d'envisager une extension du périmètre d'exploitation passant de 74.18ha dans le PLU en vigueur à 144.27ha dans le projet de PLU. Cet élargissement représente donc une évolution de l'ordre de 94%.

La première carte illustre l'évolution du périmètre de la zone dédiée à la carrière Nc (tracé violet pour le périmètre en vigueur et tracé rouge pour le projet de PLU).

La carte qui suit illustre le mode d'occupation des sols, notamment à l'intérieur de la surface élargie du périmètre. Elle montre que l'élargissement du périmètre se fait majoritairement sur des surfaces agricoles.




CARRIERE - Bréhand (22)
Zonage Nc et UYe (carrière) PLU en vigueur
Zonage Nc projet de PLU
Mode Occupation des Sols (MOS)
ACTIVITES ET COMMERCES
AGRICOLE
EQUIPEMENTS
HABITAT
INFRASTRUCTURES
NATUREL ET FORESTIER
SURFACES EN EAU
URBAIN MIXTET BATI DIVERS
CARRIERES
250
0
250 m

1.5.4.6 PROCEDURE DE DELIMITATION DU PERIMETRE D'EXPLOITATION FINAL

L'extension d'une carrière est soumise à évaluation environnementale (ou étude d'impact) d'après la rubrique 1.c) de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement. Cette rubrique concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) comprenant les carrières soumises à autorisation mentionnées par la rubrique 2510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions supérieures ou égales à 25 ha.

Dans le cadre de l'étude d'impact, le projet d'extension de la zone d'autorisation d'exploitation devra présenter, notamment une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

- De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition,
- De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources,
- De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets,
- Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement,
- Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.

Une fois cette étude réalisée, une enquête publique sera menée en amont de la décision du préfet d'une nouvelle autorisation d'exploitation.

Les études environnementales qui seront réalisées par des bureaux d'études permettront à la carrière d'affiner le périmètre d'exploitation qui sera proposé à la Préfecture. Les bureaux d'études identifieront et caractériseront tous les cours d'eau, les zones humides, les habitats naturels, les espèces faunistiques et floristiques en place, les riverains et activités périphériques à la carrière. L'ensemble de ces données sera recoupé avec la maîtrise foncière et les caractéristiques géologiques du sous-sol pour définir l'emplacement des activités de la carrière (extraction de la roche, unité de transformation, stockage des produits finis, stockage des déchets inertes du BTP et des déchets inertes liés à l'exploitation). En ce sens, la définition exacte du périmètre final retenu ne peut pas être réalisée à ce stade.

Les demandes d'agrandissement d'exploitation de la part de la carrière ne peuvent se faire que sous réserve de la maîtrise du foncier par l'exploitant et d'une compatibilité avec le PLU en vigueur.

Afin de sécuriser la démarche, le PLU intègre une OAP « carrière » rappelant les obligations règlementaires dans le cadre du développement de la carrière (soit la réalisation d'une étude d'impacts intégrant une analyse ERC).

1.5.4.7 DEMARCHE « EVITER – REDUIRE – COMPENSER » ET IMPACTS POTENTIELS

La mise en œuvre de ce projet permettra de valoriser l'exploitation d'un gisement existant et reconnu pour ses qualités. Il évitera de recourir à l'ouverture d'une autre carrière. Si l'ouverture d'une nouvelle carrière en lieu et place du maintien du site du Pont de Pierre est théoriquement possible, les impacts sur l'environnement naturel et humain d'un tel projet seraient bien plus conséquents, ajoutant à cela, la problématique foncière des terrains, la nécessité de disposer d'un réseau routier à proximité et les importants investissements à réaliser. En outre, la présence d'une carrière est conditionnée à l'existence d'un gisement dont la géologie est en adéquation avec les possibilités d'élaborer des sables et granulats pouvant répondre aux exigences des normes de production européennes.

Arrêter ce site reviendrait autrement à déplacer les volumes produits sur un autre site et compenser la distribution des matériaux produits en mettant sur les routes des camions supplémentaires (du fait de l'augmentation des distances à parcourir). Dans le cadre de l'exploitation des carrières, le transport est l'une des principales sources de pollution.

Actuellement sur le secteur de St Brieuc, le site de la Croix Gibat va fermer. Les volumes de déchets inertes pris en charge sur ce site seront amenés à être transportés sur d'autres centres de stockage de déchets inertes, lesquels vont se remplir plus vite et pour lesquels il est nécessaire d'anticiper leur extension. Une partie de ces volumes sera adressée vers la carrière du Pont de Pierre. La gestion de ces déchets inertes est effective sur la carrière de Bréhand et il est préférable de continuer à la développer plutôt que de créer un nouveau site sur d'autres terrains.

Il est à noter que la délimitation du futur secteur de carrière dans le PLU ne présagera en rien de l'obtention d'une nouvelle autorisation d'exploiter la carrière et ses activités annexes, lesquelles devront faire l'objet d'une instruction préfectorale spécifique au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les impacts potentiels de l'extension de la carrière porteront sur :

- **Les impacts sur les eaux** : Ils pourront être liés aux pollutions accidentelles ou chroniques des eaux superficielles ainsi que sur les nappes. Une étude de la qualité des eaux sera réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale.
- **Les effets sur les sols et l'agriculture** : l'arrêté d'exploitation de la carrière indique une surface d'exploitation de 76 hectares. Sur ces 76 hectares, 7 hectares sont actuellement exploités par des activités agricoles. Ces effets seront à corréler avec l'obligation de remise en état du site après exploitation.
- **Les impacts sur le paysage** : En effet, la carrière s'inscrit dans les perspectives des villages de proximité qui disposent d'un positionnement topographique plus élevé, notamment la Ville Marqué, La Ville Denoual, Cocantin… De plus, la carrière, malgré les plantations arborées et les constructions de merlons encadrant le site d'activité, a un impact lourd sur le paysage communal, en raison de sa localisation au cœur du périmètre du territoire communal.

- **Les effets sur les milieux naturels** : La carrière est la singularité de cette commune au sein du territoire d'étude. Elle représente une opportunité d'accueil de la biodiversité indéniable à condition d'intégrer les enjeux dans l'exploitation de ce site. La carrière présente un certain potentiel d'accueil pour la biodiversité. Dans un contexte paysager relativement homogène, ce site propose des habitats originaux permettant certainement d'accueillir la biodiversité (source : atlas de la biodiversité intercommunal). Il s'agira dans le cadre de l'étude d'impact d'identifier les impacts sur les habitats et la flore, sur les zones humides et sur la faune.

1.5.4.8 Developpement de la carriere au regard du ZAN

Une carrière consomme le sous-sol en tant que matière première. Toutefois, cette consommation d'espace n'est vraie que sur les décennies d'exploitation. Les carrières en fin de vie ont l'obligation d'être remises en état et cette phase est encadrée réglementairement par le cautionnement de garanties financières. En fin de vie, l'ensemble de la carrière sera réhabilité et les terrains retourneront à usage naturel ou agricole.

La consommation d'espace d'une carrière n'est donc que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.

1.5.4.9 Integration de la carriere dans le projet de PLU.

Afin de sécuriser la démarche, le PLU intègre une OAP « carrière » rappelant les obligations règlementaires dans le cadre du développement de la carrière (soit la réalisation d'une étude d'impacts intégrant une analyse ERC).

De plus, le règlement écrit précise qu'au sein de la zone Nc, les droits concernant les exploitants (bâtiments agricoles, logements de fonction…) et des tiers (extensions, annexes des maisons existantes) sont les mêmes qu'au sein de la zone Agricole.

1.5.4.10 Synthese

Afin de permettre le développement de la carrière sur le long terme, notamment pour :

- L'augmentation des volumes de boues de lavage à stocker (lien avec mise en service en 2023 de la seconde installation de broyage / criblage),
- La prise en charge des déchets inertes extérieurs de plus en plus nombreux,
- La création d'un centre de stockage d'amiante lié à des matériaux inertes.

Le classement de la zone Nc a été élargie de **70.09 hectares** aux abords du périmètre actuel afin d'envisager une extension du périmètre d'exploitation (passant de 74.18ha à 144.27ha). Cet élargissement représente une évolution de l'ordre de 94%.

Cet élargissement du périmètre exclut l'ensemble des zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les Espaces Boisés Classés, tous identifiés dans la partie centrale nord du périmètre.

- L'extension de la carrière sera soumise à évaluation environnementale (étude d'impact). Dans le cadre de cette étude d'impact, le projet devra présenter les incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement (démarche ERC et impacts).
- La consommation d'espace d'une carrière n'est que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.
- Le PLU intègre une OAP « carrière » rappelant les obligations règlementaires dans le cadre du développement de la carrière (réalisation d'une étude d'impacts).
- Le règlement écrit prévoit les mêmes droits à construire pour les tiers et les exploitants, au sein de la zone Nc qu'au sein de la zone Agricole.

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

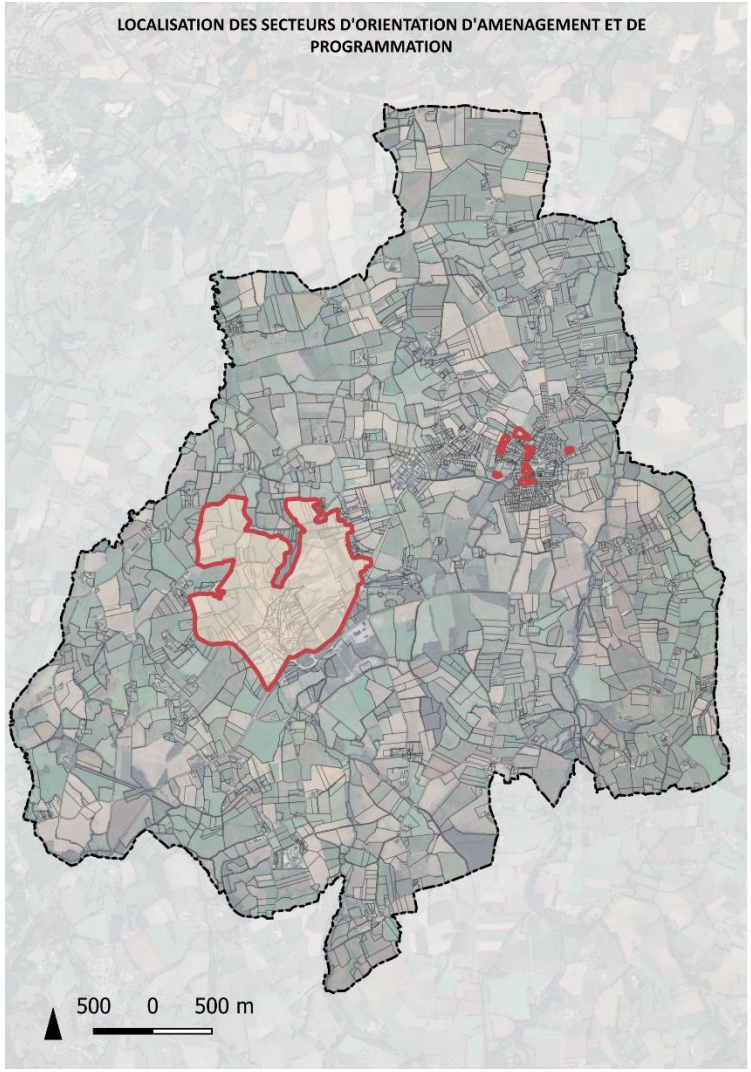
- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg et les villages, essentiellement à vocation résidentielle ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

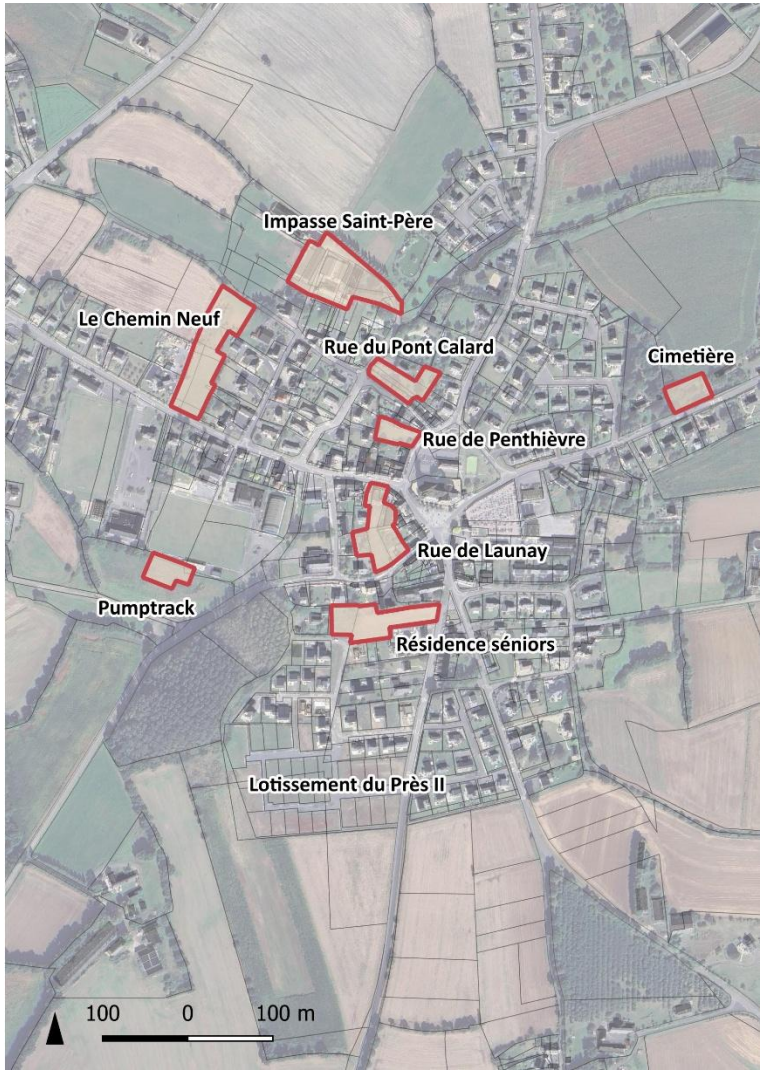
Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

Au total, **9 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après), dont 6 à vocation d'habitat 2 à vocation d'équipements et 1 à vocation économique.

Concernant les OAP « thématiques », 5 objets peuvent être distingués :

- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire,
- Zone d'activités,
- Habitat,
- Energies renouvelables


LOCALISATION DES SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
500 0 500 m


Impasse Saint-Père
Le Chemin Neuf
Rue du Pont Calard
Cimetière
Rue de Penthièvre
Rue de Launay
Pumptrack
Résidence séniors
Lotissement du Près II
100 0 100 m

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les risques et nuisances.

2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, ainsi que plusieurs sites localisés au sein de la zone U ; les OAP portent sur trois typologies de sites : secteurs de densification, secteurs de renouvellement urbain, secteurs d'extension.

2.1.1 MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

2.1.1.1 A TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITE

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en densité minimale à respecter et en nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité fixées par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc sur les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine (18 logements par hectare) ;
- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée (autres secteurs d'OAP, variant entre 20 et 49 logements/ha).

En moyenne, la densité est de 30 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble en densification de l'enveloppe urbaine (soit sur tous les gisements fonciers stratégiques) et 25 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension ; elle est de **29 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP en densification et extension**.

Plus précisément, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Bréhand, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **18 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre 2025 et 2030 représentent une densité de **31 logements par hectare** (secteur résidence séniors – 49 logts/ha, secteur rue de Launay – 20 logts/ha, secteur rue de Penthièvre – 36 logts/ha, secteur rue du Pont Calard – 29 logts/ha, secteur le Chemin Neuf – 26 logts/ha), soit au total 50 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 31 logements par hectare, soit une densité bien supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (18 logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **25.4 logements par hectare** (secteur Impasse Saint-Père), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.63 hectare, soit une densité de 25.4 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25 logts par hectare).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES
SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN DENSIFICATION					
Secteur : "Résidence séniors" (gisement n°86 - faisabilité moyenne)	0,37	48,6	18	50%	9
Secteur : "Rue de Launay" (gisement 14 - faisabilité moyenne)	0,35	20,0	7	50%	4
Secteur : "Rue de Penthièvre" (gisement 21 - faisabilité simple)	0,11	36,4	4	80%	3
Secteur : "Rue du Pont Calard" (gisement 22 - faisabilité moyenne)	0,21	28,6	6	50%	3
Secteur "Impasse Saint-Père" (gisement 50 - faisabilité complexe)	0,63	25,4	16	20%	3
TOTAL OAP EN DENSIFICATION	**1,67**	**30,5**	**51**	**-**	**22**
SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN EXTENSION					
Secteur : "Le chemin neuf"	0,57	26,3	15	100%	15
TOTAL OAP EN EXTENSION	**0,57**	**26,3**	**15**	**-**	**15**
TOTAL	**2,2**	**29**	**66**	**-**	**37**
Court - moyen terme (2025-2030)					
Moyen - long terme (2031-2035)					

2.1.1.2 A TRAVERS LE PHASAGE A L'ECHELLE DES OPERATIONS

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases :**
  - Secteur « Chemin Neuf » afin de permettre une souplesse dans la réalisation de l'opération c'est-à-dire qu'en cas de blocage d'un des deux accès, l'aménagement du secteur puisse tout de même être réalisé.
- **Possibilité d'une réalisation de manière progressive (du moment que l'ensemble des principes de l'OAP sont respectés) :**
  - Secteurs « Impasse Saint-Père », « rue du Pont Calard », « rue de Penthièvre », « r&sidence séniors » et « rue de Launay » afin de permettre une souplesse dans la réalisation de l'opération puisque l'on est sur des secteur plus complexe à mettre en œuvre (multitude de propriétaires fonciers, divers accès possibles, nécessite des démolitions, configurations peu évidentes…).

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage…) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire.

2.1.2 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS

Au regard de sa desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme[24]**, l'unique secteur d'extension est ouvert à l'urbanisation et donc classé en 1AU.

La maîtrise du devenir des gisements fonciers diffus au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques de plus de 2000m² en considérant une réalisation à court-moyen terme (2025-2030) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (2031-2035) pour les gisements « complexes ».

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

[24] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

- La notion de « court-moyen terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court - moyen terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court - moyen terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (40 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°86 - secteur « résidence séniors » (18 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF) de l'ordre de 0.26ha (sur les 0.37ha du secteur)*
- **Gisement n°14 – « rue de Launay » (7 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°21 (4 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°22 (6 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Secteur « Le Chemin neuf » (15 logements)** – *générant de la consommation foncière de l'ordre de 0.46ha sur la totalité du secteur de 0.54ha.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.73 hectares et la réalisation de 90 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2025-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 63% (57 logements ne générant pas de consommation foncière / les 90 logements dans les secteurs à court - moyen terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (35%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « complexe » (29 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°50 (estimation de 16 logements)** - *ne générant pas de consommation foncière.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 2.01 hectares et la réalisation de 45 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100% (48 logements ne générant pas de consommation foncière / les 48 logements dans les secteurs à moyen - long terme). **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,17	23,5	4	80%	3	
Gisements "moyens"	1,95	18,5	36	50%	18	
Gisements "complexes"	1,38	21,0	29	20%	6	
Secteur : "Résidence séniors" (gisement n°86 - faisabilité moyenne	0,37	48,6	18	50%	9	
Secteur : "Rue de Launay" (gisement 14 - faisabilité moyenne)	0,35	20,0	7	50%	4	**56%**
Secteur : "Rue de Penthièvre" (gisement 21 - faisabilité simple)	0,11	36,4	4	80%	3	
Secteur : "Rue du Pont Calard" (gisement 22 - faisabilité moyenne)	0,21	28,6	6	50%	3	
Secteur "Impasse Saint-Père" (gisement 50 - faisabilité complexe)	0,63	25,4	16	20%	3	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**5,17**	**23,2**	**120**	**-**	**49**	
	1,67	30,5	51		22	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**78**	**30%**	**23**	**27%**
Secteur : "Le chemin neuf"	0,57	26,3	15	100%	15	**17%**
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**0,57**	**26,3**	**15**	**-**	**15**	
TOTAL	**5,7**	**24**	**135**	**-**	**87**	

2,01	2,24	29,5	66			
		TOTAL	ENAF	non ENAF		
Court - moyen terme (2025-2030)		90	33	75		
Moyen - long terme (2031-2035)		45	0	45		
		135,0				

Respect des objectifs de densité par les OAP (objectif SCOT donc extension et ENAF densification)				**extension et ENAF densification)**
2025-2030	1,6	**31,1**	50	18logts/ha en extension (2021-2031)
2031-2035	0,6	**25,4**	16	25logts/ha en extension (2031-2041)

Part en renouvellement urbain		Indicateurs SCOT	
2025-2030	**63%**	35%	pour 2021-2031
2031-2035	**100%**	55%	pour 2031-2041

2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

De manière systématique, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, maisons groupées, intermédiaire, collectif) **en orientant les perspectives selon les secteurs**.

C'est le cas pour le secteur d'extension de l'enveloppe urbaine : Le secteur « Le Chemin Neuf ». Sur ce secteurs, l'OAP indique une part de logements de types collectifs à réaliser au sein du secteur en proposant une position géographique à privilégier pour leur implantation (soit 8 logements sur les 15 à réaliser sur le secteur, plus de la moitié de la production du secteur). Aussi, l'OAP précise que ce collectif privilégiera des logements de petites tailles de type T1, T2 et T3.

C'est aussi le cas sur le secteur « rue du Pont Calard » qui prévoit la réalisation de 4 maisons groupées sur le secteur sur les 6 logements à réaliser sur le secteur (soit 2/3 de la production du secteur).

Complémentairement, les objectifs de diversification de mixité sociale de l'habitat sont portés par l'intégration d'objectifs en termes de **production de logements locatifs sociaux**, avec 2 logements sur l'OAP « rue de Launay » (soit 29% des logements à produire sur le secteur) ainsi que deux logements au-dessus des cellules commerciales.

La commune souhaite offrir une **offre d'hébergement destinée aux personnes âgées** en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces, équipements et services. En effet, la commune souhaite inscrire le territoire en cohérence avec l'évolution de la population et notamment le vieillissement de la population observée sur les dernières années. En ce sens, le projet de PLU identifie un secteur destiné à l'accueil d'un équipement de type résidence pour les séniors à l'ouest de la rue Sainte-Anne, dans la partie est du bourg. Ce secteur représente une surface totale de l'ordre de 0.37 hectare et prévoit la réalisation de 18 logements (49 logts/ha) dont 16 logements à destination des séniors.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, les dispositions prévoient la réalisation d'un total de 32 logements s'inscrivant dans le cadre de forme urbaines denses ou de statuts différenciés, soit 37% de la production de logements sur les 10 prochaines années et 50% sur l'ensemble de la production de logements à 10 ans (*hors changement de destination*).

Enfin, une OAP thématique habitat est intégrée dans le PLU afin de définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie.

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

2.3 LES OAP A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place à vocation d'équipement :

- **Une OAP « cimetière » :** Le secteur est destiné à l'accueil d'un nouveau cimetière. Le cimetière actuel arrive à saturation et son extension n'est pas envisageable dans la mesure où ce dernier est enclavé au sein du tissu historique du bourg, rue de la Truite. Il s'agit en ce sens d'anticiper un besoin sur le long terme sur un secteur situé à proximité de l'actuel cimetière et le plus proche du cœur de bourg, tout en limitant les impacts sur les riverains. Les dispositions de l'OAP se concentrent principalement sur l'assurance d'un projet qui s'insère qualitativement dans son environnement.
- **Une OAP « pumptrack et aire de jeux »** : Le secteur est destiné à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs tels qu'un site de pumptrack et/ou une aire de jeux pour enfants, dans la continuité des équipements sportifs et touristiques existants à proximité du cœur de bourg. Ce projet s'inscrit dans une logique de valorisation de toute la frange sud du bourg.

  Présence d'un circuit pédestre au sein du boisement localisé à l'ouest du secteur connecté aux équipements sportif.

  Projet de plantations d'essences plus nobles (remplacement de la peupleraie) à l'est du secteur avec création d'un parcours pédagogique autour du vent à l'intérieur et poursuite du circuit de randonnée vers le sud.

  Présence d'une aire de camping-car le long de la rue de Launay.

  L'objectif est donc de créer un lien entre ces deux entités en réalisant un équipement (pumptrack et/ou aire de jeux) permettant d'accueillir tous les publics (enfants, adolescents, adultes…).

2.4 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne quatre axes spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité**. Cette démarche se traduit dans les OAP par :
  - **L'identification de linéaires à sécuriser** afin d'améliorer la situation existante ;
  - **L'identification de voies à requalifier** ;
  - **L'identification de principes d'accès à traiter**, là où des lots pourraient directement se connecter sur les voies et emprises publiques existantes ;
- **L'accent porté sur le renforcement de l'armature des continuités douces :**

- **En favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain avec de renforcer la mobilité inter-quartiers** (identification de principe permettant de relier des voies existantes dans de nombreuses OAP) ;
- **En structurant l'armature à l'échelle du pôle urbain** : connexion avec les équipements sportifs et municipaux du cœur de bourg (connexion avec le futur équipement de pumptrack, mais aussi dans le cadre de l'aménagement du secteur rue de Launay et le projet de résidences séniors et le projet d'extension du Chemin Neuf ;
- **En poursuivant le maillage du territoire par les modes doux de déplacement** dans le prolongement des actions engagées ces dernières années par la commune.

2.5 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. En effet, afin d'assurer l'insertion environnementale des futures opérations d'importance, un ingénieur écologue est passé sur les sites d'extension afin d'identifier les éléments d'enjeux environnementaux. Ces éléments ont donc été repris dans la mise en place des dispositions des OAP sur les deux secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine.

Dans cette perspective, les OAP identifient :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, **des haies à préserver ou à créer et des principes de transition paysagère à mettre en œuvre** sont définis, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;
- **Des espaces de respiration, de végétation à préserver ou à créer** au sein des sites d'OAP afin d'assurer un cadre paysager et environnemental qualitatif sur les nouveaux quartiers d'habitation (création d'espace vert publics…).
- **La création d'un font bâti continu et qualitatif** sur plusieurs OAP « rue de Penthièvre », « rue du Pont Calard » afin de préserver la qualité architecturale des futures opérations d'aménagement et assurer une intégration qualitative dans l'environnement bâti existant ;
- Une **diversité de formes urbaines**, et ponctuellement l'identification d'espaces à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs, afin de venir requalifier le **paysage urbain**.

2.6 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à **l'Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- **L'accompagnement des opérations de densification de l'enveloppe urbaine du bourg** : cet élément touche directement le réinvestissement de sites en milieu urbain, la limitation de la consommation de terres agricoles ou

naturelles, le développement de l'habitat auprès des commerces et services ;

- **La préservation d'îlots de fraîcheur** dans le cadre des opérations les plus ambitieuses à travers la création d'un espace vert public ;
- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), qui présentera également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés ;
- **La préservation et la création de haies bocagères** sur les franges de la plupart des secteurs à vocation d'habitat ou d'équipement : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- Les dispositions quant à l'implantation privilégiée de jardins sur les secteurs plus ensoleillés, dans une logique d'optimisation du bioclimatisme des constructions.
- **L'intégration des eaux pluviales dans les futurs secteurs de développement urbain en exigeant une gestion à la parcelle sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP (introduction des OAP).**

2.7 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

La définition des secteurs de développement en extension se sont fait au regard d'une analyse naturaliste menée sur ces secteurs afin de privilégier les secteurs de développement qui ont le moindre impact environnemental (éviter les zones humides identifiées). De plus, l'ensemble des OAP « sectorielles » (en densification et en extension) intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies, boisement … La disposition de création d'espace vert public ou la préservation des sujets végétaux de certains sites d'OAP, ou encore le traitement paysager des franges de plusieurs OAP constituent des éléments-clés de nature en ville et visent à favoriser la biodiversité en milieu urbain.

Deux OAP « thématique » vise la protection de la trame verte, bleue et de la trame noire à travers :

- La préservation de la fonctionnalité du bocage, en développant deux types de recommandations :
  - Des recommandations relatives à la **replantation du bocage** (notamment dans le cadre de **compensations à prévoir** en cas d'arrachage de haie inventoriée) ;
  - Des recommandations relatives à l'**entretien du bocage** (dans une perspective de gestion durable de l'existant et de **valorisation de la ressource bois-énergie.**
  - **La prise en compte de la biodiversité protégée dans le bâti** (élément aussi repris directement dans le règlement écrit).
- L'intégration des enjeux relatifs à la trame noire, avec :
  - La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologique nocturnes** ;
  - La gestion de **l'éclairage artificiel**.

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE

REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

3.1 BILAN DES SUPERFICIES

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine du bourg).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat et équipements) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat et équipements se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc : ils sont donc mesurés.

On remarque donc qu'il y a un écart considérable entre la surface allouée aux zones « à urbaniser » dans le PLU de 2008 (26.17 hectares) par rapport au projet de PLU (0.87 hectare). Ce gros écart est principalement lié à un surdimensionnement des zones à urbaniser (7 secteurs au total dont une zone 1AUY pour la zone d'activités, d'une surface de 12 hectares, aujourd'hui entièrement intégrée dans la zone U).

On remarque aussi une différence significative dans l'évolution de la surface allouée aux zones agricoles, qui ont diminué de près de 88 hectares alors que les zones naturelles ont augmenté de plus de 118 hectares entre le PLU de 2008 en vigueur et le futur projet de PLU. Cette différence s'explique par le fait que dans le PLU en vigueur, l'ensemble des écarts, hameaux et villages étaient pastillés, c'est-à-dire classés en zone NH. Dans le projet de PLU, ils sont entièrement intégrés dans la zone agricole avec des droits à construire spécifiques pour les maisons d'habitations implantées dans ces espaces.

Cette différence s'explique aussi par le fait qu'une partie de la carrière était intégrée en zone urbaine dans le PLU en vigueur alors que le futur PLU classe l'ensemble des secteurs de carrière en zone Nc pour une meilleure lisibilité sur les droits sur ce secteur.

Zonage PLU en vigueur	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**69,34**	**ZONES URBAINES (U)**	**67,19**	**-2,15**
UA	6,6	Ua	5,82	-0,78
UB	34,03	Ub	47,4	13,37
UH	1,98			-1,98
UL	5,28	Ue	4,82	-0,46
UY	4,01	Uy	9,15	5,14
Uye (carrière)	17,44			-17,44
ZONES A URBANISER (AU)	**26,17**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**0,87**	**-25,3**
1AUB	8,18	1AUh	0,57	-7,61
1AUH	0,67			-0,67
1AUY	5,28			-5,28
2AU	12,04			-12,04
		1AUe	0,15	0,15
		1AUci	0,15	0,15
ZONES AGRICOLES (A)	**2109,73**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**2021,29**	**-88,44**
A	2109,73	A	2021,07	-88,66
		Ay	0,22	0,22
ZONES NATURELLES (N)	**390,09**	**ZONES NATURELLES (N)**	**505,93**	**115,84**
		N	344,56	344,56
NS	9,07			-9,07
NP	235,57			-235,57
Nc (carrière)	74,18	Nc	161,37	87,19
Ne	1,57			-1,57
NH	69,7			-69,7
TOTAL	**2595,3**	**TOTAL**	**2595,3**	**-0,1**

3.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.2.1 LES ZONES U

La zone U est composée de 4 types de secteurs : Ua, Ub, Ue, Uy.

3.2.1.1 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

3.2.1.2 LE SECTEUR UB, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune, sur le bourg.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

3.2.1.3 LE SECTEUR UY, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Vocation principale du secteur

Le secteur Uy est un secteur à vocation d'activités économiques.

Le secteur Uy est un secteur déjà urbanisé avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments aux divers usages liés à ces activités et aux gabarits assez importants. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Uy correspond au périmètre de la zone d'activité existante du Vau Jaune, à l'extrémité ouest du bourg, le long de la RD768.

3.2.1.4 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur Ue est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs.

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, établissements scolaires, mairie… Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements d'enseignement publics, sportifs, de loisirs...

3.2.2 LES ZONES AU

La zone AU est composée de plusieurs types de secteur, destinés à l'urbanisation future :

- Les secteurs 1AUh : ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 1AUe : ce secteur est destiné à l'urbanisation future à vocation d'équipements (projet de pumptrack et aire de jeux) ;
- Le secteur 1AUci : ce secteur est destiné à l'urbanisation future à vocation d'équipements (projet de cimetière) ;

La superficie globale des zones AU a été définie en cohérence avec les besoins communaux pour la prochaine décennie.

3.2.2.1 LES SECTEURS 1AUH A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AUh est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUh (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AUh doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, le secteur 1AUh se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion des opérations dans leur environnement.

Un seul secteur 1AUh est identifié :

- Le secteur 1AUh « **Chemin Neuf** » localisé au nord du bourg, au nord de la rue du Stade. Il représente une superficie de 0.57 hectare.

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation de secteur 1AUh correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années (en particulier à moyen terme), tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Bréhand.

3.2.2.2 LE SECTEUR 1AUE A DESTINATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AUe est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'équipements. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUe (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AUe doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels le projet devra être compatible. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, le secteur 1AUe se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg, au sud des équipements publics existants (équipements sportifs, mairie, école…). Il représente une superficie de 0.15 hectare.

Exposé des motifs de délimitation

Ce projet s'inscrit dans une logique de valorisation de toute la frange sud du bourg :

- Présence d'un circuit pédestre au sein du boisement localisé à l'ouest du secteur connecté aux équipements sportif.
- Projet de plantations d'essences plus nobles (remplacement de la peupleraie) à l'est du secteur avec création d'un parcours pédagogique autour du vent à l'intérieur et poursuite du circuit de randonnée vers le sud.
- Présence d'une aire de camping-car le long de la rue de Launay.

L'objectif est donc de créer un lien entre ces deux entités en réalisant un équipement (pumptrack) permettant d'accueillir tous les publics (enfants, adolescents, adultes…).

3.2.2.3 LE SECTEUR 1AUCI A DESTINATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AUci est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'équipements. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUci (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AUci doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels le projet devra être réalisé. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, le secteur 1AUci se situe en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, le long de la rue de la Truite. Il représente une superficie de 0.15 hectare.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur est destiné à l'accueil d'un nouveau cimetière. Le cimetière actuel arrive à saturation et son extension n'est pas envisageable dans la mesure où ce dernier est enclavé au sein du tissu historique du bourg. Ce

secteur a été défini au regard de sa proximité avec le cimetière actuel, sa proximité avec le cœur de bourg, ses services et ses commerces et son impact limité vis-à-vis des riverains. Ce dernier nécessitera des études plus poussées (hydrologie) afin de déterminer spécifiquement si un cimetière peut être accueilli sur ce foncier.

3.2.3 LES ZONES A

La zone agricole est dite « zone A ». La zone A présente 2 types de secteurs : A et Ay.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »* (R151-23).

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes**.

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

STECAL à vocation d'activités artisanales :

Le secteur Ay correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement d'une entreprise spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles et industriels, présente au lieu-dit La Ville Es Chien.
Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste **(0,22 hectare).**

Cette entreprise familiale a n'a pas évolué en termes de construction depuis les années 1990 malgré l'augmentation de l'activités sur les 2 dernières décennies. Aujourd'hui, pour s'adapter aux évolutions nécessaires à l'activité ainsi qu'aux obligations envers les salariés, l'entreprise a besoin de construire de nouveaux bâtiments.

Développement de l'activité de pliage et découpage acier / alu :
La quasi-totalité des chantiers de l'entreprise comporte de la mise en place de pliages de finition qui doit être déléguée à des fournisseurs, faute de place sur le site. Cela pénalise l'entreprise (tributaire des tarifs et de la disponibilité des fournisseurs, arrêt du contact client le temps de ce travail…). Pour ces raisons, l'entreprise souhaite pouvoir ajouter à leur activité, le pliage et le découpage de l'acier / alu, ce qui implique l'achat de deux machines très volumineuses et le stockage de matières premières devant être abritées. En ce sens, l'entreprise souhaiterait construire un nouveau bâtiment sur le site pour réaliser ces missions et stocker les machines en question.

Amélioration des conditions de travail des salariés :
Les salariés ne disposent aujourd'hui pas sur place de local ou espace permettant de se changer dans des conditions décentes. En ce sens, l'entreprise souhaiterait faire construire des vestiaires et sanitaires avec douches.
Un des salariés de l'entreprise, en arrêt de longue durée, ne peut aujourd'hui pas reprendre une activité partielle thérapeutique au sein de l'entreprise au regard des missions existantes. En ce sens, l'entreprise souhaite étoffer ses propositions de tâches.

Protection du matériel de travail :
L'entreprise souhaiterait pouvoir abriter le matériel de type engin de levage, remorques, échafaudages… pour éviter qu'ils ne soient dehors, à la merci des intempéries. En ce sens, il s'agirait de créer un préau entre le bâtiment existant et le futur bâtiment pour le travail de pliage.

Délocalisation en zone d'activités :
L'entreprise est installée dans ses locaux actuels au lieu-dit La Ville Es Chien depuis 1991. L'activité n'engendre pas ou très peu de nuisances visuelles ou olfactives et les nuisances sonores sont modérées et seulement présentes, à la marge, en journée, lors de la fabrication des charpentes bois. En ce sens, l'entreprise est très bien intégrée dans le lieu-dit ou elle est implantée et ne rencontre aucun conflit avec le voisinage.

La délocalisation vers une zone d'activités n'a jamais été envisagée pour l'entreprise, en lien avec sa bonne intégration au sein du lieu-dit ainsi qu'avec le surcoût important que cela engendrerait pour l'entreprise (achat d'un terrain en ZA, réimplantation et construction d'un bâtiment plus imposant…). Ce surcout serait en plus non contrebalancé par une meilleure visibilité. En effet, la clientèle de l'entreprise est quasi-exclusivement agricole, avec un fonctionnement bien spécifique, principalement lié au « bouche à oreille », plus qu'à la visibilité du siège social. A la différence de la clientèle de particuliers, qui est plus friande du « pignon sur rue ».

Enfin, la délocalisation de l'entreprise dans une zone d'activités impliquerait l'abandon du bâtiment existant au sein du lieu-dit. Au regard de sa configuration, volumétrie et accessibilité, aucun particulier ne serait en mesure de reprendre ce site.
Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation et le développement de la SARL POILVERT en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement et son évolution.
Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (450m² maximum), de hauteur des constructions (6m

maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (15m maximum).

3.2.4 LES ZONES N

Le secteur N présente 2 types de secteurs : N et Nc.

Vocation principale de la zone et des secteurs

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

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*. (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;
- Le secteur Nc correspondant au secteur de la carrière du Pont de Pierre, localisé dans la partie centrale du territoire, le long de la RD768.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides…).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**.

Le secteur Nc correspondant au secteur de la carrière du Pont de Pierre, localisé dans la partie centrale du territoire, le long de la RD768. La délimitation du secteur Nc a été réalisé en cohérence avec le projet de développement de l'activité de valorisation de la richesse du sol et du sous-sol et la possibilité de son développement pour l'enfouissement et le stockage de déchets inertes (*Cf 1.5.4 La Carrière*).

3.3 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

3.3.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification,** la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieure desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

3.3.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Ua	Ces secteurs ont une vocation généraliste : **l'habitat (vocation principale), les hébergements, les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter**. **Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites, en rapport avec la vocation principale de ces secteurs** : la sous-destination « artisanat et le commerce de détail » n'est autorisée qu'en cas de compatibilité avec l'habitat. La sous destination « industrie » est autorisée sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'une activité déjà existante qu'il n'en résulte pas de nuisances supplémentaires.	La compatibilité avec les OAP est obligatoire (**enjeu de définition d'une organisation spatiale cohérente, logique d'optimisation du foncier**).
Ub	Ces secteurs ont aussi une vocation principalement résidentielle. A la différence du secteurs Ua, les nouveaux commerces et services ne sont pas autorisés (sauf pour une extension d'une activité existante pour une mise aux normes fixées par la législation). La sous destination « industrie » est autorisée sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'une activité déjà existante qu'il n'en résulte pas de nuisances supplémentaires.	
1AUh	Globalement, ce secteur a une vocation résidentielle. Seuls les logements, les hébergements, les hébergements touristiques (gîte et meublé de tourisme), les équipements sportifs, les locaux industriels et techniques des administrations publiques et assimilés, les	

	établissements d'enseignement (MAM et assistantes maternelles) sont autorisés.	
Ue	Permettre la réalisation que des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de ces secteurs. Les sous-destinations « bureau » et « centre de congrès et d'exposition » sont autorisées.	
1AUe	Seuls les équipements sportifs sont autorisés sur ce secteur (la compatibilité avec l'OAP est obligatoire).	
1AUci	Seuls les autres équipements recevant du public et les lieux de culte sont autorisés à condition qu'il s'agisse de bâtiments liés au cimetière.	
Uy	La sous destination « industrie » est autorisée en dehors des activités extractive et manufacturière du secteur primaire. Le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) : • Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom, magasin d'usine...), • Qu'il représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70m² de surface de vente. • Que les produits commercialisés au sein de cet espace de vente soient issus de l'activités qui lui est rattachée. Les bureaux (sous réserve de bâtiments mixtes), les entrepôts, les hôtels, les commerces de gros, les locaux industriels et techniques des administrations publiques et assimilés, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les exploitations forestières et les exploitations agricoles (s'il s'agit de coopérative) sont autorisés.	
A	La vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permises **les constructions et installations liées à cette activité et à sa diversification, dans le respect de la Charte agricole** (encadrement du logement de fonction notamment). Une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe liée à l'habitation existante) ne dépasse pas 70m² à compter de la date d'approbation du PLU. Dans cette emprise au sol de 70m², que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 50m² (incluant les piscines couvertes). Les piscines non couvertes et les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements ne sont pas inclus dans le forfait de 70m². La surface des piscines non couvertes et de leurs équipements techniques ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 60m². La construction principale et les extensions réalisées à compter de l'approbation du PLU ne dépasse pas 200m² d'emprise au sol. Ces règles visent à **limiter le mitage**. Le **changement de destination** est possible pour les bâtiments identifiés. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.	
N	Les constructions et installations liés à l'activité agricole ne sont autorisées que dans le cadre de l'extension d'un bâtiment agricole existant. Les constructions et installations destinées aux exploitations forestières sont autorisées. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de	

	compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages ; Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour le secteur A, dans une logique **d'équité et d'harmonisation des règles applicables en campagne, sachant que seules quelques rares habitations sont concernées et qu'aucun bâtiment n'est identifié au titre du changement de destination.**
Ay	Seules les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « artisanat » sont autorisés, sous réserve d'être liées à l'activité de l'entreprise SARL POILVERT.
Nc	Les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de constructions ou installations liées et nécessaires à l'activité de carrière, de travaux publics ou de stockage de matériaux inertes, non inertes et non dangereux. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées.

3.3.1.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EMPRISE AU SOL

Zones	Emprise au sol
Ua, Ub, Ue, 1AUh, 1AUe, 1AUci, Uy, 1AUy, Nc	Non réglementé.
A, N	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe liée à l'habitation existante) ne dépasse pas 70m² à compter de la date d'approbation du PLU. Dans cette emprise au sol de 70m², que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 50m² (incluant les piscines couvertes). Les piscines non couvertes et les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements ne sont pas inclus dans le forfait de 70m². La surface des piscines non couvertes et de leurs équipements techniques ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 60m². La construction principale et les extensions réalisées à compter de l'approbation du PLU ne dépasse pas 200m² d'emprise au sol.
Ay	L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions respectera une surface totale de 450 m².

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones	Hauteur maximale autorisée
Ua,	R+1+comble
Ub, A, N, 1AUh	R+1+comble ou attique
Ue, 1AUe, 1AUci, Nc	Non règlementé
Uy, 1AUy	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments) et pas de règle pour les installations spécifiques types silos...

Ay	La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 6 mètres au point le plus haut de la construction.
Ua, Ub, 1AUh	En plus de ces dispositions, dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement), les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit dans une bande de 2 mètres mesurée depuis les limites séparatives
Toutes zones	La hauteur des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. La hauteur maximale des annexes à la constructions principale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit. Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale. Le principe est de maintenir un paysage homogène par rapport à l'existant.

RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zones	Recul par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile
Ua	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit librement si la continuité visuelle avec le bâti environnant est assurée.
Ub, 1AUh	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.
Ue, 1AUe, 1AUci, Ay, Nc	Non règlementé.
Uy, 1AUy	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait de 2 mètres par rapport aux voies publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques soit en respectant le recul des voies départementales.
Toutes zones	• Le recul par rapport aux voies et emprises publiques des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • L'implantation des bâtiments nouveaux par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas règlementée. • Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,

	- Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de cul précisées précédemment.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives
Ua	Dans la bande principale (de 0 à 20 mètres mesuré depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit d'une limite séparative à l'autre soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative. Dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres mesurés depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit en limite séparative (en respectant les règles de hauteur définies dans la partie « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ») soit en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.
Ub, 1AUh	Dans la bande principale (de 0 à 20 mètres mesuré depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres mesurés depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit en limite séparative (en respectant les règles de hauteur définies dans la partie « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ») soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
Ue, 1AUe, 1AUci, Ay, Nc	Non règlementé.
Uy, 1AUy	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait minimum d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives, soit sur une limite séparative (en respectant 5 mètres par rapport à l'autre limite séparative), ou d'une limite séparative à l'autre, sous réserve de respecter les normes de sécurité en vigueur (mur coupe-feu notamment).
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
Toutes zones	• Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions et annexes en continuité d'une construction existante ne respectant pas les retraits précisés précédemment.

DISTANCE ENTRE LES FUTURES CONSTRUCTIONS

Zones	Distance entre les futures constructions
Ay	La distance maximale entre les constructions ne devra pas dépasser 15 mètres.
Ua, Ub, Ue, Uy, 1AUh, 1AUe, 1AUci, A, N, Nc	Non règlementé

3.3.1.3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, couleurs, formes, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.
- Toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

Ces principes généraux concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants ainsi que pour des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

FAÇADES

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Le choix des couleurs pour le traitement des façades doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

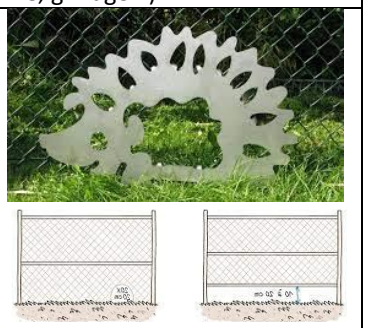
TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS

Zones	Règlementation des toitures
Ua	Les toitures doivent être à double pente et être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise sur la construction principale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Les toitures des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics », et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » autorisés dans cette zone, ne sont pas règlementées.
Ub, 1AUh, N, A	Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures à pente, elles seront réalisées en ardoises ou en matériaux présentant

	l'aspect et la teinte ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier…) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Les toitures des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics », « exploitations agricoles et forestières » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » autorisés dans cette zone, ne sont pas règlementées.
Ue, 1AUe, 1AUci, Uy, 1AUy, Nc, Ay	Non règlementé
Toutes zones	Les toitures des annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées. Dans le cas d'une construction existante avec une couverture autre que couleur ardoise, il est autorisé que l'extension ou l'annexe de cette construction principale dispose d'une couverture similaire.

CLOTURES

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Zones	Règlementation des clôtures
Ua	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie est de 1,80 mètre et de 2 mètres en limite séparative. En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée d'une clôture pleine ne dépassant pas 0,80 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés.
Ub, 1AUh, A	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie est de 1,80 mètre et de 2 mètres en limite séparative. En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée soit • D'une clôture pleine ne dépassant pas 0,80 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés, • D'une haie vive d'essences locales, • D'un autre dispositif (grille, grillage…).
N	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètre. En cas de clôture, celle-ci devra • N'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, • Permettre la circulation de la petite faune, • Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels. 
Ue, 1AUe, 1AUci, Nc, Ay	Non règlementé
Uy, 1AUy	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 2 mètres.

Dans toutes les zones du PLU :

- Privilégier des clôtures qui ne soient ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune et qui permettent la circulation de la petite faune, et être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.
- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.
- Les clôtures concernant les parcelles bâties de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, ne sont pas règlementées.
- En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.
    - Des clôtures différentes pourront être autorisées ou imposées :
        - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
        - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
        - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
        - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques…),
        - Pour la préservation d'éléments végétaux,
        - Pour la réalisation d'aménagement d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération,
        - Pour la création d'une clôture aux abords d'un monument remarquable existant présentant un intérêt historique et patrimonial.

3.3.1.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Certaines constructions telles que la réalisation de parc de stationnement extérieurs (sous condition de surface) sont soumises à des obligations en matière de performances énergétiques et environnementale définies par le code de l'urbanisme (L111-19-1), le code de la construction et de l'habitat (L171-4) ainsi que la loi APER (article 40).

	Toutes zones
Obligation en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	▪ Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. ▪ Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…
Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs	▪ Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*). ▪ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
	▪ Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.
Obligation en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	En zone urbaine et à urbaniser, afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sur tout le territoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées... En zone A et N, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera à privilégier pour l'ensemble des nouvelles constructions. En cas de non gestion de l'eau pluvial à la parcelle, la nouvelle construction doit être équipée d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une

	autre unité foncière située à proximité. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.3.1.5 STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUALITATIVES

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé.
- Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.
- Privilégier l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement.

REGLES QUANTITATIVES

- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.
- Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée. Dans tous les cas, la règle la plus contraignante sera appliquée.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	En secteur Ua ▪ Pour la réalisation d'un logement nouveau (neuf ou changement de destination), obligation de réalisation d'une place de stationnement. En secteurs Ub et 1AUh ▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou d'un changement de destination. ▪ 2 places à réaliser par logement en cas de division de logement existant. En secteur 1AUh ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. En zone A et N 2 places par logement créé en cas de changement de destination.
Toutes les autres destinations	Dans l'ensemble des zones du PLU : Les stationnements concernant les constructions autre qu'à destination de logement seront dimensionnés en fonction d'une étude : - De la capacité maximale d'accueil du public, - Du taux et du rythme de fréquentation par le public, - Des besoins en salariés, - De leur situation géographique au regard

	des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

3.3.1.6 STATIONNEMENT DES VELOS

REGLES QUALITATIVES

- Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

REGLES QUANTITATIVES

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation et hébergement	▪ Non règlementé
Commerces et activités de service	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des clients
Equipements d'intérêt collectif et services publics	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des usagers
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des usagers
Exploitation agricole et forestière	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des usagers

3.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

3.4.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

3.4.1.1 LES BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

Le PLU met en place des mesures de protection strictes :

- Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle de l'ensemble de la commune. C'est à partir de cet inventaire que la commune a souhaité définir une protection stricte de ces réservoirs de biodiversité.
- Au total, **76.4 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Les principales entités sont situées au sud-est du territoire communal, au lieu-dit du Bois Hardy où un boisement s'étend sur plus de 6 hectares ainsi qu'à l'extrémité sud-est de la limite de la commune, au sud du lieu-dit Beauvais, où un boisement dense s'étend sur près de 10 hectares. Il existe aussi de nombreux bosquets implantés de manière diffuse sur le territoire, notamment aux lieux-dits du Petit Chêne (autour du château du Chêne) et le long de l'allée du château, un alignement d'arbres accompagnement un bosquet implanté de part et d'autre de la RD768, Le Plessis d'en Bas, Les Petits Noes (autour du château Launay), Le Plessis Margaro, au sud du bourg, notamment au sud du lotissement du Petit Bois et le long de la route de Launay… Les cours d'eau sont caractérisés par des franges boisées qui longent notamment le ruisseau Margot à l'ouest de la carrière du Pont de Pierre et dans la partie sud-est du territoire, la truite longeant la limite communale est et l'Evron qui borde la frange ouest de Bréhand.

  La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.
- Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.

  Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les

extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants) et n'autorisent pas la création de nouveaux bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

3.4.1.2 LE BOCAGE

Un inventaire du réseau bocager a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser l'ensemble des haies sur la commune. Cet inventaire révèle une densité bocagère plus importante dans la partie centrale du territoire, au sud du bourg, sur les franges ouest du territoire, à l'est de la carrière du Pont de Pierre.

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. En ce sens, elle a souhaité protéger l'ensemble des haies recensées (haies existantes et haies plantées). **Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représentent 199 km linéaires.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« *Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux…) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.*

Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…). ***Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet****.*

En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Toute modification ou suppression peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une ***mesure compensatoire*** *à au moins* ***100%*** *du linéaire ou de la surface supprimée et avec un intérêt environnemental équivalent.*

Une ***dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue*** *en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ».*

3.4.1.3 LES ZONES HUMIDES

Le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc est constitué des données produites par les structures maîtresses d'ouvrage des programmes de bassins versants, lors des inventaires des cours d'eau et des zones humides. Ces inventaires sont validés par chaque commune et par la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la baie de Saint-Brieuc.
La carte ci-après reprend les données fournies par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Les zones humides effectives correspondent aux zones humides au sens de la loi sur l'eau et de l'Article L 211-1 du Code de l'Environnement : « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». L'identification de ces zones humides répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles sont visées par les dispositions de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R 214-1 du code de l'environnement.

Sur la commune de Bréhand, ces zones humides effectives représentent une surface totale de l'ordre de **243.3 hectares**. Les zones humides repérées sont principalement localisées le long des vallées des principaux cours d'eau de l'Evron, en limite communale ouest, du ruisseau Margot et du cours d'eau de la Truite, en limite communale est. En dehors des vallées des 3 principaux cours d'eau, les zones humides sont en nombre restreint. On les retrouve sur les secteurs La Ville Neuve, Le Flos, La Vigne, au sud du bourg…

Un inventaire plus précis, a été réalisé par le bureau d'études Ouets Am' sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) pressenties dans le projet de développement de Bréhand. Les zones humides identifiées lors de cet inventaire sont repérées par des hachures fines bleues sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **Au total, 0.58 hectare sont protégés dans le cadre du PLU.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriés dans le cadre de l'inventaire des zones humides sur les secteurs à enjeux, est inscrite dans les Dispositions générales du règlement écrit :

« La destruction des zones humides effectives (correspondant aux zones humides effectives définies par le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides identifiées lors de l'inventaire naturaliste mené sur les secteurs éventuels d'urbanisation future), c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L214-6 de Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- *S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants.*
- *Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publiques ayant démontré l'absence d'alternative avérée.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent.*

- *Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée.*
- *Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.*

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

La CLE entend par « destruction » leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossé), leur affouillement, leur mise en eau ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD du SAGE.

Une vigilance doit également être apportée à proximité des zones humides effectivement présentes. Ainsi, même en dehors de la zone humide existante, les travaux réalisés peuvent entraîner des impacts sur cette dernière.

Une marge de sécurité doit ainsi être prise en compte, à apprécier en fonction du projet par le technicien en charge de la gestion des milieux aquatiques ou bien d'après les précisions apportées lors d'un retour terrain précisant la délimitation.

***L'inventaire des zones humides identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif** ».*

3.4.1.4 LES COURS D'EAU

Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **36.2 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilités des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N.*

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible

sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.
L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif ».

3.4.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

3.4.2.1 LES ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total :

- 118 éléments patrimoniaux (croix, lavoir, puit, Manoir, Châteaux…) incluant les 78 bâtiments identifiés pour le changement de destination qui présentent un fort intérêt patrimonial ;
- 78 bâtiments identifiés pour le changement de destination, notamment pour leur intérêt patrimonial ;

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :
« Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

***Les immeubles et sites** (maisons ou propriétés remarquables, châteaux…) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :*

- *Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,*
- *L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de ferme, parcs…),*
- *La volumétrie, notamment la hauteur, des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,*
- *L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.*
- *Les murs, murets et autres éléments bâtis tels que puits, fontaines, pigeonniers… doivent être préservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale.*
- *Mesures de protection des murs : percement autorisé de manière ponctuelle, pour création d'accès.*
- *Possibilité de destruction ou démolition en cas de sinistre irréversible et de présence de risque de péril ou pour les éléments*

ne correspondant pas à la typologie (vétusté, sécurité, mise en valeur…).

***Les interventions d'expression architecturale contemporaine** sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.*
Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un immeuble ou site identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, seront contigües aux bâtiments existants, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

***Les éléments de petit patrimoine** (puits, lavoirs, fontaines, fours, portails, murs, murets, portails, calvaires, oratoires, croix, statues…) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable. »*

3.4.2.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application de l'article 151-11 2, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un aplat rouge sur le règlement graphique (zonage). Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

Les **78 bâtiments** concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole A. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés permettront notamment de diversifier l'offre en logements à l'échelle du territoire.

Les Dispositions générales du règlement écrit précisent que « *Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Des fiches (en annexe n°3 du présent document) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :*

- *Bâtiment d'intérêt patrimonial ;*
- *Respect de la règle de réciprocité établie par l'article L111-3 du Code Rural-;*
- *Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;*
- *Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;*
- *Emprise au sol d'au moins 50 m² ;*
- *Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;*
- *Bon état du bâtiment ;*

- *Bâtiment non isolé ».*

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A) ou de la CDNPS (bâti en zone N).

3.4.2.3 LES LIAISONS DOUCES A PRESERVER

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **18.9 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale**.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« *Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial ».*

3.4.3 ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

3.4.3.1 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement. Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que : « *Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur* ».

3.4.3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Deux emplacements réservés ont été mis en place dans le cadre du projet de PLU. Le premier est au bénéfice de la commune afin de permettre la création d'un accès routier pour le secteur de densification de l'OAP « rue de Penthièvre. Le second, toujours au bénéfice de la commune, a pour objectif d'anticiper les besoins d'agrandissement du site de l'école et la création d'un parking, à l'arrière de l'école.

NUMERO	BENEFICIAIRE	NATURE	SURFACE (m²)
1	Commune	Création d'un accès routier	85
2	Commune	Extension de l'école - création d'un parking	459

3.4.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

3.4.4.1 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

En-dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
La commune n'est pas concernée par une autoroute, une route express ou une déviation au sens du code de la voirie routière.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux…) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m / 25 m pour la RD768,
- 15 m pour la RD44, RD80 et RD35.

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction de recul actuel,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD712 sont strictement limités et sur la RD46 limités.
En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.
Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou le gène pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.
Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable…) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usages de la voie sur laquelle sont projetés les accès.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

3.4.4.2 ENJEUX ACOUSTIQUES

Le plan de zonage reporte les éléments relatifs au classement des infrastructures sonores bruyantes le long de la route départementale 768. En effet, la RD768 est classée en catégorie 3 et 4, c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit correspond à une bande de 30 à 100 mètres de part et d'autre de la voie. Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitation, enseignement, établissement de soins et d'action sociale).

L'arrêté préfectoral et les dispositions applicables figurent en Annexes du PLU.

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE"

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AUX PLU ANTERIEURS

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine du bourg).
Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat et équipements) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat et équipements se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc : ils sont donc mesurés.
On remarque donc qu'il y a un écart considérable entre la surface allouée aux zones « à urbaniser » dans le PLU de 2008 (26.17 hectares) par rapport au projet de PLU (0.87 hectare). Ce gros écart est principalement lié à un surdimensionnement des zones à urbaniser (7 secteurs au total dont une zone 1AUY pour la zone d'activités, d'une surface de 12 hectares, aujourd'hui entièrement intégrée dans la zone U).
On remarque aussi une différence significative dans l'évolution de la surface allouée aux zones agricoles, qui ont diminué de près de 88 hectares alors que les zones naturelles ont augmenté de plus de 118 hectares entre le PLU de 2008 en vigueur et le futur projet de PLU. Cette différence s'explique par le fait que dans le PLU en vigueur, l'ensemble des écarts, hameaux et villages étaient pastillés, c'est-à-dire classés en zone NH. Dans le projet de PLU, ils sont entièrement intégrés dans la zone agricole avec des droits à construire spécifiques pour les maisons d'habitations implantées dans ces espaces.
Cette différence s'explique aussi par le fait qu'une partie de la carrière était intégrée en zone urbaine dans le PLU en vigueur alors que le futur PLU classe l'ensemble des secteurs de carrière en zone Nc pour une meilleure lisibilité sur les droits sur ce secteur.

Zonage PLU en vigueur	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**69,34**	**ZONES URBAINES (U)**	**67,19**	**-2,15**
UA	6,6	Ua	5,82	-0,78
UB	34,03	Ub	47,4	13,37
UH	1,98			-1,98
UL	5,28	Ue	4,82	-0,46
UY	4,01	Uy	9,15	5,14
Uye (carrière)	17,44			-17,44
ZONES A URBANISER (AU)	**26,17**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**0,87**	**-25,3**
1AUB	8,18	1AUh	0,57	-7,61
1AUH	0,67			-0,67
1AUY	5,28			-5,28
2AU	12,04			-12,04
		1AUe	0,15	0,15
		1AUci	0,15	0,15
ZONES AGRICOLES (A)	**2109,73**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**2021,29**	**-88,44**
A	2109,73	A	2021,07	-88,66
		Ay	0,22	0,22
ZONES NATURELLES (N)	**390,09**	**ZONES NATURELLES (N)**	**505,93**	**115,84**
		N	344,56	344,56
NS	9,07			-9,07
NP	235,57			-235,57
Nc (carrière)	74,18	Nc	161,37	87,19
Ne	1,57			-1,57
NH	69,7			-69,7
TOTAL	**2595,3**	**TOTAL**	**2595,3**	**-0,1**

1.2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc vient d'être approuvé le 07 février 2025 en intégrant les enjeux de la loi Climat et Résilience.

Le PLU de Bréhand intègre donc un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la décennie de référence 2011-2021. Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à **6.1 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région bretagne).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, plusieurs constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements en campagne ainsi que pour la création de la station d'épuration. En effet le PLU en vigueur dispose de secteurs constructibles en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le projet de PLU correspondant à la fois à des hameaux disséminés au sein de la zone rurale aujourd'hui classés en NH ainsi qu'à des secteurs en périphérie de l'enveloppe urbaine, actuellement considérés comme constructibles dans le PLU en vigueur. Depuis aout 2021, Les services de Lamballe Terre et Mer mènent une veille sur l'ensemble des constructions réalisés sur le territoire depuis aout 2021. Cette base est mise à jour régulièrement, la dernière version correspond à la consommation foncière entre aout 2021 et septembre 2023. Cette base, complétée et retravailler (afin de délimiter les secteurs consommés dans leur périmètre réel) a servi à identifier la consommation foncière réalisée depuis aout 2021 sur la commune de Bréhand.

Cette consommation inclue :

- Le projet de 4 logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg sur la route de Hénon (**0.24 hectare**),
- La construction d'une maison à l'extrémité est du bourg sur la rue de la Truite ainsi que quelques maisons et/ou extensions en zone rurale (**0.37 hectare**),
- La réalisation de la tranche II du lotissement du Près (finalisé au cours de la procédure de révision du PLU et ainsi intégré en zone Urbaine) : **1.98 hectares**.

Cela représente une surface de consommation foncière totale de l'ordre de **2.59 hectares** sont considérés comme des espaces ENAF selon le MOS et représentent donc une consommation de foncier depuis aout 2021.

On note aussi que depuis aout 2021, **une nouvelle station d'épuration a été réalisée** (*dont le permis a été accordé le 26 octobre 2020 et dont l'ouverture de chantier date du 25 octobre 2021*) sur une surface de **0.37 hectare**. Cet équipement, d'intérêt communautaire représente une consommation de foncier ENAF (espace naturel agricole et forestière) qui n'est pas directement imputable à la consommation foncière communale mais dans le cadre de la consommation foncière intercommunale (*intégré dans la liste des équipements communautaires générant une consommation foncière défini dans la stratégie foncière validée en conseil communautaire d'avril 2024*).

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés de l'enveloppe urbaine. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Bréhand sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

- Le gisement n°86 – résidence séniors – représente une surface totale de l'ordre de 0.37ha dont **0.26 hectare** sont identifié comme ENAF au titre du MOS.
- Une partie du secteur d'OAP « impasse Saint-Père » (identifié sur une exploitation agricole dont l'activité a cessé) **est identifié selon la couche téléchargeable du MOS au 17 décembre 2025 indique qu'il s'agit d'un espace consommé, cependant cartographie consultable en ligne du MOS indique un espace ENAF. Il y a donc une erreur de mise à jour de l'outils MOS. Dans tous les cas, il s'agit d'un secteur déjà artificialisé et ne représente donc pas de consommation foncière.**

Soit un total de **0.26 hectare** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg estimé sur les 10 prochaines années.

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU de Bréhand prévoit 2.59 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.26 ha/an) :

- 0.46 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat pour le secteur « Le Chemin neuf ».

Concernant le secteur « le Chemin neuf », selon le MOS, sur les 0.57 hectare de surface du périmètre seulement **0.46 hectare** sont considérés comme ENAF, et le reste du périmètre (soit 0.11ha est défini par le MOS comme de l'espace consommé) Ainsi la consommation foncière en extension du projet de PLU à vocation habitat représente **0.46 hectares.**

- 0.30 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements :
  - 0.15 hectares à vocation d'équipements pour le secteur du cimetière. Ce secteur est identifié comme un espace consommé dans le MOS breton. Cependant, il s'agit d'une erreur d'interprétation du MOS puisque le secteur n'est pas artificialisé. En ce sens, il représente 0.15ha de consommation foncière sur les 10 prochaines années du PLU.
  - 0.15 hectare à vocation d'équipement pour le secteur « pumptrack ». Cette surface est entièrement définie comme ENAF dans le MOS.

Ainsi la consommation foncière en extension du projet de PLU à vocation d'équipements représente **0.30 hectare**.

Cette consommation inclue aussi (vocation économique) :

- 0.4 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'économie : pour l'extension de la zone d'activités du Vau Jaune. Ce secteur d'extension représente de la consommation foncière au titre du MOS, cependant, il entre dans le cadre de la stratégie foncière à vocation économique à l'échelle de l'intercommunalité, qui intègre une consommation foncière ENAF de l'ordre de 0.5 hectare pour le développement de la zone d'activités du Vau Jaune, considérée comme parc structurant à l'échelle de l'EPCI. Cette consommation foncière n'est donc pas imputée à la commune mais dans le cadre de la consommation foncière d'intérêt communautaire.

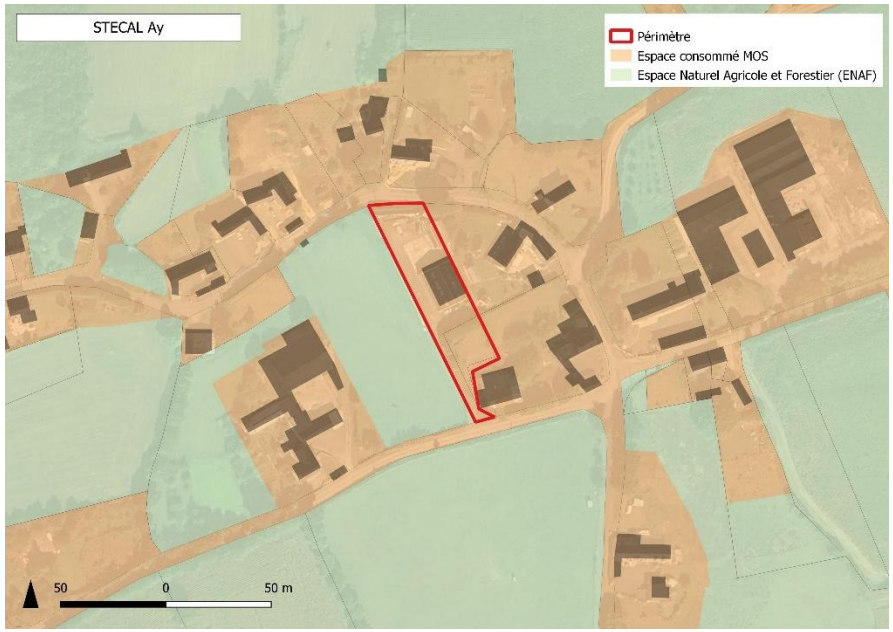
Consommation foncière STECAL :

Le projet de PLU de Bréhand compte 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

Le secteur Ay correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement d'une entreprise spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles et industriels, présente au lieu-dit La Ville Es Chien.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste **(0,22 hectare).**

La totalité du secteur de STECAL Ay est considéré comme un espace déjà artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.



Consommation foncière de la carrière :

Le PLU prévoit un agrandissement de la zone dédiée à l'activité de carrière d'une surface de l'ordre de 70.09 hectares.

Une carrière consomme le sous-sol en tant que matière première. Toutefois, cette consommation d'espace n'est vraie que sur les décennies d'exploitation. Les carrières en fin de vie ont l'obligation d'être remises en état et cette phase est encadrée réglementairement par le cautionnement de garanties financières. En fin de vie, l'ensemble de la carrière sera réhabilité et les terrains retourneront à usage naturel ou agricole.

Sur la carrière du Pont de Pierre, ce sont 3 hectares anciennement exploités en stockage de déchets inertes qui ont fait l'objet d'une

reconversion en espace boisé. L'aire destinée au stockage actuel de déchets inertes fera aussi l'objet d'une remise en état, peut-être anticipée. Ce seront 7 hectares supplémentaires qui seront rendus soit à l'agriculture, soit aux milieux naturels. La consommation d'espace d'une carrière n'est donc que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.

Type de consommation (toutes vocations confondues)	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	2.59 hectares
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.26 hectare
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	0.76 hectares
Consommation STECAL	0 hectare
TOTAL	**3.61 hectares**

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.61 hectares (toutes vocations confondues dont 3.31 hectares à vocation habitat)**. Il en ressort que **le PLU de Bréhand intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution significative de la consommation d'espace par rapport à la décennie de référence** *(6.1 ha consommés entre 2011 et 2021 et 3.6ha entre 2021 et échéance PLU soit 2034).* **Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte dans le projet de PLU de Bréhand.**

Consommation ZAN au regard du SCOT du Pays de Saint-Brieuc et du PLH de Lamballe Terre et Mer :

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 07 février 2025. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience et notamment le principe du Zan (zéro artificialisation nette). Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Bréhand appartient au secteur « Rural Sud Centre » composé de **10 communes** : Bréhand, Hénon, Penguily, Plémy, Moncontour (commune pôle), Quessoy (commune pôle), Saint-Glen, Saint-Trimoël, Trébry et Trédaniel.

A l'échelle de ces 8 communes (Secteur rural sud centre, hors communes pôles de Moncontour et Quessoy), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** :

- Pour la période 2021-2031 : **12 hectares** à répartir sur les 8 communes,
- Pour la période 2031-2041 **: 5 hectares** à répartir sur les 8 communes.

Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur.

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est actuellement en cours de révision et a été arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 10 unités pour la commune de Bréhand (59 logements sur 6 ans) – à noter que le projet de PLU prévoit la production d'environ 90 logements sur les 10 prochaines années, soit environ 9 par an, en compatibilité avec le PLH. Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI.

Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Rural sud Centre » dans lequel s'inscrit la commune de Bréhand).

Période 2021-2031 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)
Bréhand	59	10	25,1%	280	70	12	3,0
Hénon	38	6	16,2%		45		1,9
Penguily	28	5	11,9%		33		1,4
Plémy	26	4	11,1%		31		1,3
Saint-Glen	14	2	6,0%		17		0,7
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		29		1,2
Trébry	28	5	11,9%		33		1,4
Trédaniel	18	3	7,7%		21		0,9
	235	39	100,0%		280		12,0

Période 2031-2041 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2034**
Bréhand	59	10	25,1%	350	88	5	*1,3*	0,4
Hénon	38	6	16,2%		57		*0,8*	0,2
Penguily	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Plémy	26	4	11,1%		39		*0,6*	0,2
Saint-Glen	14	2	6,0%		21		*0,3*	0,1
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		36		*0,5*	0,2
Trébry	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Trédaniel	18	3	7,7%		27		*0,4*	0,1
	235	39	100,0%		350		*5,0*	1,5

Synthèse :

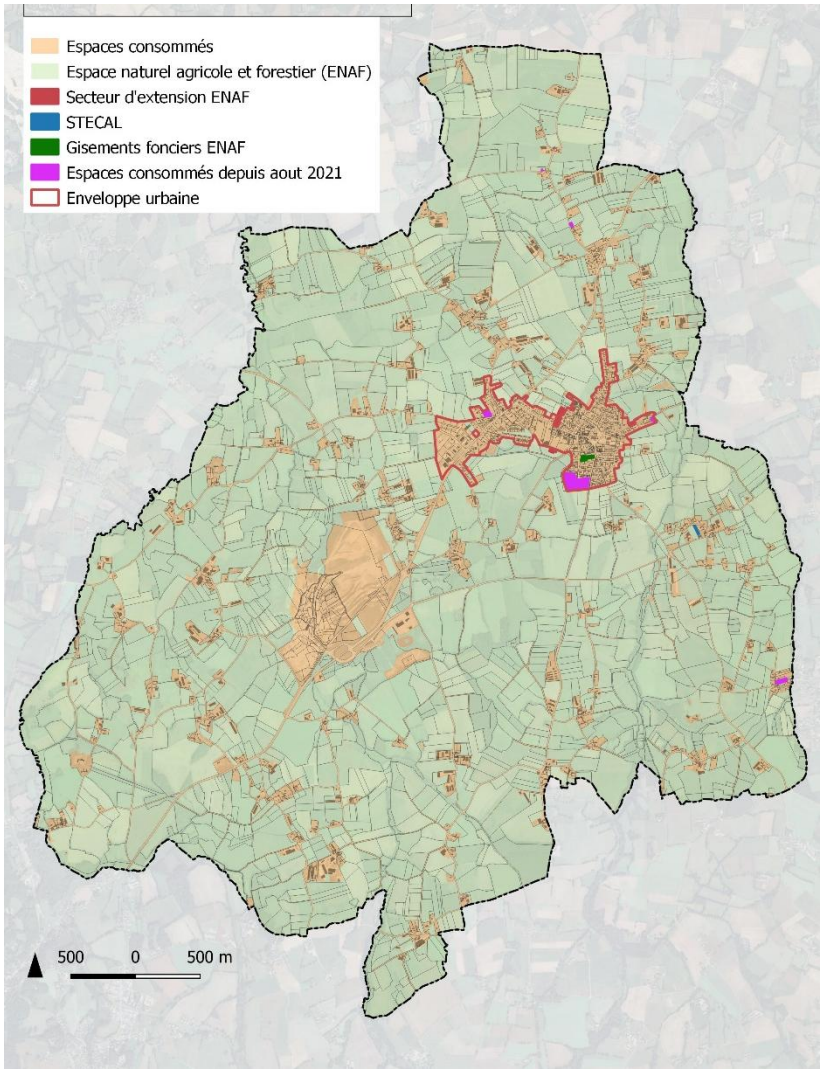
	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition consommation 2021-2034
Bréhand	3,0	0,4	3,4
Hénon	1,9	0,2	2,2
Penguily	1,4	0,2	1,6
Plémy	1,3	0,2	1,5
Saint-Glen	0,7	0,1	0,8
Saint-Trimoel	1,2	0,2	1,4
Trébry	1,4	0,2	1,6
Trédaniel	0,9	0,1	1,0
	12,0	**1,5**	**13,5**

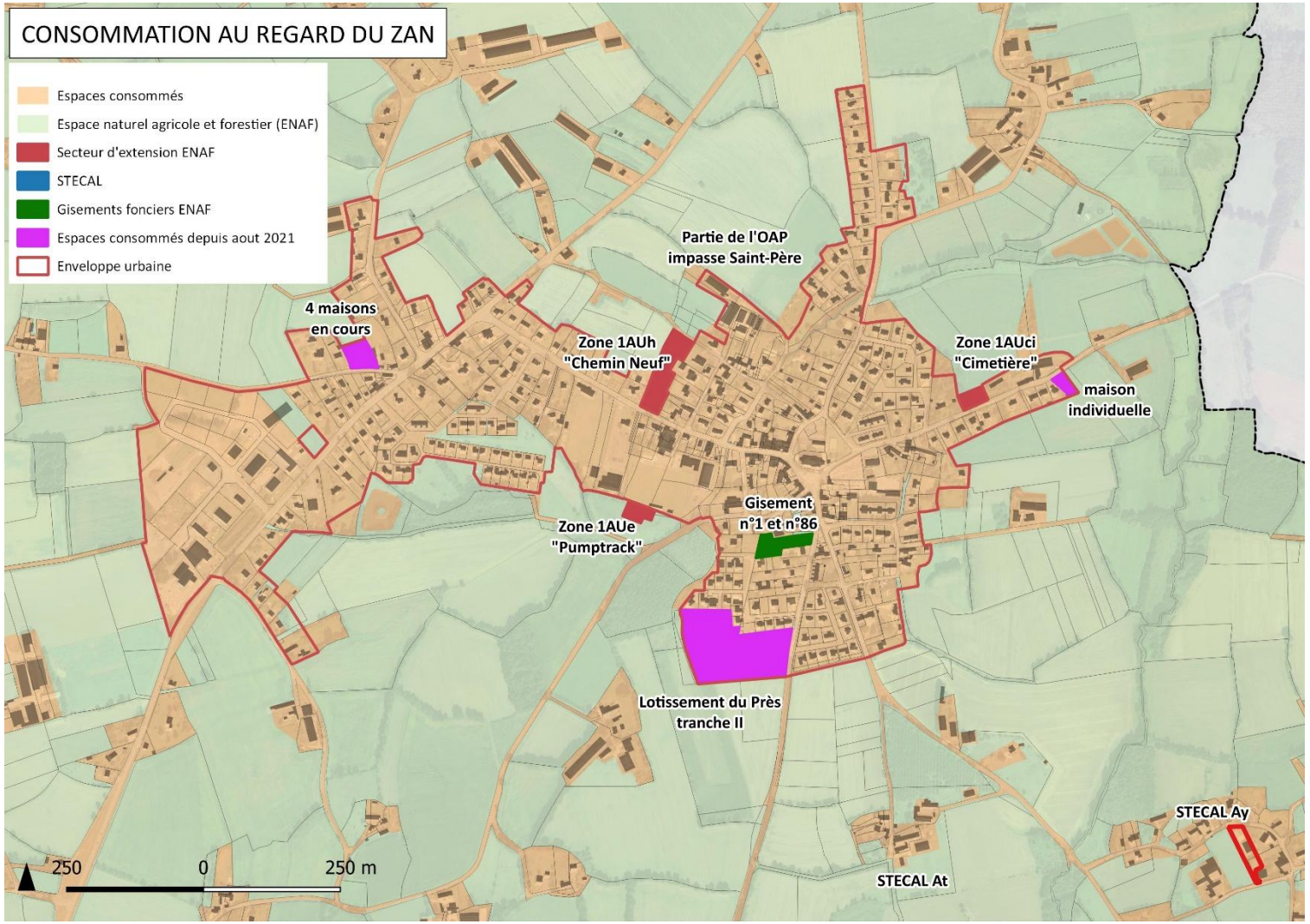
La production moyenne annuelle de logements sur Bréhand est définie à 10 logements d'après le PLH, soit près de **25% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur rural sud centre** (hors communes pôles). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (280 logements à produire à l'échelle des 8 communes du secteur entre 2021 et 2031 et ensuite 350 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Bréhand est d'environ **70 unités par an entre 2021 et 2031 et 88 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Bréhand, qui prévoit 87 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH*.

En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Bréhand, sur la période 2021-2031 serait de l'ordre de **3 hectares** et sur la période 2031-2034 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2034) de l'ordre de **0.4 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **3.4 hectares entre 2021 et 2034 à vocation habitat.**

Pour rappel, au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.6 hectares toutes vocations confondues dont 3.3 hectares à vocation habitat. En ce sens, le projet de PLU de Bréhand est compatible avec les objectifs de sobriété foncière défini par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.**

Les cartes suivantes reprennent les éléments identifiés précédemment concernant la consommation foncière ENAF (espace naturel agricole et forestière en lien avec le Mode d'Occupation des Sols).


Espaces consommés
Espace naturel agricole et forestier (ENAF)
Secteur d'extension ENAF
STECAL
Gisements fonciers ENAF
Espaces consommés depuis aout 2021
Enveloppe urbaine
500
0
500 m


CONSOMMATION AU REGARD DU ZAN
Espaces consommés
Espace naturel agricole et forestier (ENAF)
Secteur d'extension ENAF
STECAL
Gisements fonciers ENAF
Espaces consommés depuis aout 2021
Enveloppe urbaine
Partie de l'OAP impasse Saint-Père
4 maisons en cours
Zone 1AUh "Chemin Neuf"
Zone 1AUci "Cimetière"
maison individuelle
Gisement n°1 et n°86
Zone 1AUe "Pumptrack"
Lotissement du Près tranche II
STECAL Ay
STECAL At
250
0
250 m

1.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

1.3.1 SUR LE PLAN DE LA LOCALISATION DE L'HABITAT

La spatialisation de l'offre en logements vise à conforter le bourg, dans l'optique de maintenir sa vitalité et d'assurer la fréquentation des commerces, services et équipements (en lien avec le PADD) et de permettre la densification des tissus urbanisés du bourg afin d'éviter au maximum de la consommation foncière agricole. A cet égard, **73% de la production de logements se fera au sein du bourg ainsi qu'en périphérie immédiate du bourg**.

Le reste de 27% correspond aux bâtiments susceptibles de changer de destination dans l'espace rural. Il convient à ce titre de relever que la possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. Même si l'apport reste modeste au regard des besoins en logements (estimation à 23 logements sur 87 logements à produire sur la prochaine décennie), **leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer** (ce qui peut être générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).

1.3.2 SUR LE PLAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Comme mentionné ci-dessus, le projet de PLU prévoit, toutes vocations confondues, une consommation d'espace de **0.46 hectare** en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat (une partie du secteur « chemin neuf » considérée comme ENAF par le MOS). De plus, depuis la promulgation de la loi Climat et résilience en aout 2021, **2.59 hectares** ont été consommés à vocation habitat, représentant une consommation ENAF. Enfin, parmi les tissus urbanisés du bourg, 0.26 hectare sont localisés en secteur ENAF selon le MOS, au sein des gisements fonciers (*Cf détail partie évaluation du ZAN 1.2*).

En ce sens, pour l'habitat, la consommation foncière correspond à :

- **0.46 hectare** en extension de l'enveloppe urbaine (Une partie du secteur le Chemin Neuf),
- **2.59 hectares** depuis août 2021 (constructions de maisons en campagne et en continuité de l'enveloppe urbaine, lotissement du Près tranche II),
- **0.26 hectare** en densification de l'enveloppe urbaine sur du foncier considéré comme ENAF (gisement foncier n°86 – résidence séniors).

Au global, la consommation d'espace sera de l'ordre de **3.31 hectares** pour l'habitat depuis 2021 et dans le cadre du projet de PLU.

1.3.3 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **56% de la production de logements est prévue dans l'enveloppe urbaine du bourg**. **L'effort est donc particulièrement important**.

Concernant le renouvellement urbain, aucune « friche » n'a été identifié dans les tissus urbanisés du territoire.

Concernant le renouvellement urbain, les secteurs « gisement n°50 » - impasse Saint-Père (0.63 hectare – 16 logements – 25 logts/ha), constitue un espace de renouvellement puisqu'il s'agit d'une friche agricole (anciens bâtiments agricoles sur le site). Ce site est identifié au sein du tissu urbanisé du bourg. Sur ce secteur, une OAP a été mise en place pour la réalisation d'au moins 16 logements.

Plus précisément, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Bréhand, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **18 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre 2025 et 2030 représentent une densité de **31 logements par hectare** (secteur résidence séniors – 49 logts/ha, secteur rue de Launay – 20 logts/ha, secteur rue de Penthièvre – 36 logts/ha, secteur rue du Pont Calard – 29 logts/ha, secteur le Chemin Neuf – 26 logts/ha), soit au total 50 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 31 logements par hectare, soit une densité bien supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (18 logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **25.4 logements par hectare** (secteur Impasse Saint-Père), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.63 hectare, soit une densité de 25.4 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25 logts par hectare).

1.3.4 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs stratégiques et de plus de 2000 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 20 et 49 logements/ha. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire où la mise en place d'OAP permet d'optimiser le foncier pour la réalisation de plusieurs logements sur un fond de jardin. Les densités les plus élevées sont souvent sur des secteurs de plus grande superficie, permettant plus facilement de proposer une opération dense.
Finalement, les opérations projetées les plus denses sont sur les secteurs de plus petites surfaces, car il s'agit soit de secteur sur lequel, la commune maîtrise une partie du foncier et où les réflexions sont déjà bien engagées

et permettent d'afficher une densité plus élevée (rue de Penthièvre) soit un secteur qui s'inscrit dans un tissu dense qui impose de respecter une morphologie urbaine dense (rue du Pont Calard). Les deux autres secteurs d'OAP en densification présente des densités plus faibles (même si elles restent très acceptables : 20 à 25 logements par hectare) en lien avec soit la difficulté de mise en place du projet (opération impasse Saint-Père qui correspond au réinvestissement d'un secteur avec une ancienne exploitation agricole en cessation d'activités) et sur un secteur qui inclut une partie de renouvellement urbain (rue de Launay).

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *à minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 29 logements/ha. Plus précisément :

- Sur les secteurs d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 26 logements/ha ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 30.5 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelles formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.
Plus précisément, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Bréhand, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **18 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre 2025 et 2030 représentent une densité de **31 logements par hectare** (secteur résidence séniors – 49 logts/ha, secteur rue de Launay – 20 logts/ha, secteur rue de Penthièvre – 36 logts/ha, secteur rue du Pont Calard – 29 logts/ha, secteur le Chemin Neuf – 26 logts/ha), soit au total 50 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 31 logements par hectare, soit une densité bien supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (18 logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **25.4 logements par hectare** (secteur Impasse Saint-Père), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.63 hectare, soit une densité de 25.4 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25 logts par hectare).

1.3.5 DU POINT DE VUE TEMPOREL

Au regard de sa desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme[25]**, l'unique secteur d'extension est ouvert à l'urbanisation et donc classé en 1AU.

La maîtrise du devenir des gisements fonciers diffus au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques de plus de 2000m² en considérant une réalisation à court-moyen terme (2025-2030) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (2031-2035) pour les gisements « complexes ».

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court-moyen terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court - moyen terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court - moyen terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (40 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°86 - secteur « résidence séniors » (18 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF) de l'ordre de 0.26ha (sur les 0.37ha du secteur)*
- **Gisement n°14 – « rue de Launay » (7 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

[25] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

- **Gisement n°21 (4 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°22 (6 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Secteur « Le Chemin neuf » (15 logements)** – *générant de la consommation foncière de l'ordre de 0.46ha sur la totalité du secteur de 0.54ha.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.73 hectares et la réalisation de 90 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2025-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 63% (57 logements ne générant pas de consommation foncière / les 90 logements dans les secteurs à court - moyen terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (35%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « complexe » (29 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°50 (estimation de 16 logements)** - *ne générant pas de consommation foncière.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 2.01 hectares et la réalisation de 45 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100% (48 logements ne générant pas de consommation foncière / les 48 logements dans les secteurs à moyen - long terme). **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DE BESOINS LOGEMEN
Gisements "simples"	0,17	23,5	4	80%	3	
Gisements "moyens"	1,95	18,5	36	50%	18	
Gisements "complexes"	1,38	21,0	29	20%	6	
Secteur : "Résidence séniors" (gisement n°86 - faisabilité moyenne	0,37	48,6	18	50%	9	
Secteur : "Rue de Launay" (gisement 14 - faisabilité moyenne)	0,35	20,0	7	50%	4	56%
Secteur : "Rue de Penthièvre" (gisement 21 - faisabilité simple)	0,11	36,4	4	80%	3	
Secteur : "Rue du Pont Calard" (gisement 22 - faisabilité moyenne)	0,21	28,6	6	50%	3	
Secteur "Impasse Saint-Père" (gisement 50 - faisabilité complexe)	0,63	25,4	16	20%	3	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**5,17**	**23,2**	**120**	**-**	**49**	
	1,67	30,5	51		22	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**78**	**30%**	**23**	**27%**
Secteur : "Le chemin neuf"	0,57	26,3	15	100%	15	17%
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**0,57**	**26,3**	**15**	**-**	**15**	
TOTAL	**5,7**	**24**	**135**	**-**	**87**	
2,01	2,24	29,5	66			

		TOTAL	ENAF	non ENAF
Court - moyen terme (2025-2030)		90	33	75
Moyen - long terme (2031-2035)		45	0	45
		135,0		

Respect des objectifs de densité par les OAP (objectif SCOT donc extension et ENAF densification)				**extension et ENAF densification)**
2025-2030	1,6	**31,1**	50	18logts/ha en extension (2021-2031)
2031-2035	0,6	**25,4**	16	25logts/ha en extension (2031-2041)

Part en renouvellement urbain		Indicateurs SCOT	
2025-2030	**63%**	35%	pour 2021-2031
2031-2035	**100%**	55%	pour 2031-2041

- .

1.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- Réhabilitation et extension de la maison de santé pour faciliter l'accueil et le regroupement de praticiens et l'accès aux soins pour les habitants,
- Agrandir l'espace de garderie pour accompagner la croissance démographique de la commune,
- Réhabiliter le presbytère et définir la vocation qui permettra de répondre au mieux aux besoins de la population (à destination d'équipement ou d'une autre destination pertinente),
- …

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation de l'enveloppe urbaine du bourg de Bréhand.

Aussi, la commune souhaite **aménager un site de pumptrack** accessible à tous les usagers à proximité des équipements sportifs existants.
Ce projet s'inscrit dans une logique de valorisation de toute la frange sud du bourg :

- Présence d'un circuit pédestre au sein du boisement localisé à l'ouest du secteur connecté aux équipements sportif.
- Projet de plantations d'essences plus nobles (remplacement de la peupleraie) à l'est du secteur avec création d'un parcours pédagogique autour du vent à l'intérieur et poursuite du circuit de randonnée vers le sud.
- Présence d'une aire de camping-car le long de la rue de Launay.

L'objectif est donc de créer un lien entre ces deux entités en réalisant un équipement (pumptrack et/ou aire de jeux) permettant d'accueillir tous les publics (enfants, adolescents, adultes…).
Ce projet se fera sur un secteur dédié à proximité des équipements sportifs existants et s'étendra sur une surface de **0.15 hectare**. Le secteur identifié au sud des équipements sportifs correspond à un espace défini comme ENAF (espace naturel agricole et forestier) et représente **une consommation foncière de l'ordre de 0.15 hectare sur les 10 prochaines années**.

Le cimetière actuel arrive à saturation et son extension n'est pas envisageable dans la mesure où ce dernier est enclavé au sein du tissu historique du bourg.

En ce sens, la commune a souhaité identifier un espace pour la création **d'un nouveau cimetière**. Cet espace représentera une surface de l'ordre de **0.15 hectare** est localisé le long de la rue de la Truite, à l'est du Bourg afin de combler une discontinuité bâtie et situé à proximité du cimetière actuel. Le secteur identifié est considéré par le MOS comme un espace déjà consommé. Cependant, on peut considérer qu'il s'agit **d'une erreur d'appréciation du MOS** puisque le secteur n'est pas artificialisé. **Il représente, en ce sens, une consommation foncière de l'ordre de 0.15 hectare sur les 10 prochaines années.**

1.5 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

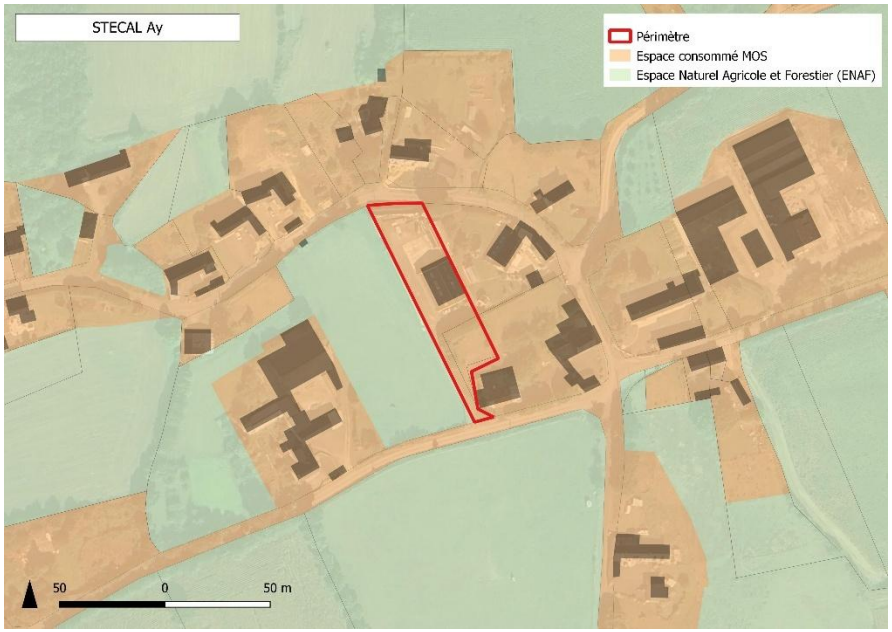
Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises à la fois :

- Dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine du bourg et plus précisément au sein du périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage du PLU, correspondant à la zone Ua (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances…).
- Dans le cadre de la densification de la zone d'activités du Vau Jaune, à l'ouest du bourg, le long de la RD768. A noter que la zone d'activités a récemment été élargie, sur un secteur classé en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur. Cet agrandissement correspond à une surface de l'ordre de 0.4 hectare, identifié comme ENAF dans le MOS breton. Cette consommation foncière s'est réalisée après 2021 et avant 2024 et entre dans le cadre de la consommation foncière communautaire (*Cf1.2*). Le projet de PLU prévoit donc de reprendre la totalité du périmètre de la zone actuellement aménagée sans extension supplémentaire.

- Dans le cadre de l'agrandissement de la surface dédiée au développement de la carrière. A noter que la délimitation du futur secteur de carrière dans le PLU ne présagera en rien de l'obtention d'une nouvelle autorisation d'exploiter la carrière et ses activités annexes, lesquelles devront faire l'objet d'une instruction préfectorale spécifique au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (*Cf 1.5.4*). Une carrière consomme le sous-sol en tant que matière première. Toutefois, cette consommation d'espace n'est vraie que sur les décennies d'exploitation. Les carrières en fin de vie ont l'obligation d'être remises en état et cette phase est encadrée réglementairement par le cautionnement de garanties financières. En fin de vie, l'ensemble de la carrière sera réhabilité et les terrains retourneront à usage naturel ou agricole. Sur la carrière du Pont de Pierre, ce sont 3 hectares anciennement exploités en stockage de déchets inertes qui ont fait l'objet d'une reconversion en espace boisé. L'aire destinée au stockage actuel de déchets inertes fera aussi l'objet d'une remise en état, peut-être anticipée. Ce seront 7 hectares supplémentaires qui seront rendus soit à l'agriculture, soit aux milieux naturels. La consommation d'espace d'une carrière n'est donc que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.

Le projet de PLU prévoit la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique :

- **Le secteur Ay** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement d'une entreprise spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles et industriels, présente au lieu-dit La Ville Es Chien.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,22 hectare).
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (450m² maximum), de hauteur des constructions (6m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (15m maximum).
  La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.



1.6 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, INTEGRATION DE L'OBJECTIF « ZAN »

A travers le zonage comme à travers les OAP, **la commune cherche à se donner les moyens pour garantir un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, que ce soit dans le temps ou dans l'espace, que ce soit à vocation d'habitat, d'équipement ou d'activités économiques.**

Elle s'intègre pleinement dans les objectifs du ZAN, et plus spécifiquement dans la première marche qui vise une diminution par deux de la consommation d'espace par rapport à la période de référence 2011-2021, avec une diminution significative de la consommation d'espace.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE: UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Sur le territoire communal :

- 2021 hectares sont classés en zone agricole A (soit 78% du territoire communal),
- 508 hectares sont classés en zone naturelle N (soit 20% du territoire communal)

Le PLU identifie donc **2529 hectares de « zone agricole et naturelle »** (soit 97% du territoire communal).

2.2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement, au regard de la proximité de certains sites d'exploitations aux abords d'une zone Naturelle, le règlement écrit de la zone N permet l'agrandissement / l'extension de bâtiments d'une exploitation agricole existante. **A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser** (*intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire*).

Aussi, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, **aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle communale.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègre, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

2.2.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération (en densification et de manière limitée en périphérie du bourg).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leurs fonctionnalités est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION *(En l'absence de données, c'est la SAU identifiée sur la commune qui est prise en compte)*	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
INDIVIDUELLE LE GALL (n°17)	*14,68*	0	0,0%	0,3	2,0%
SCEA LE MOINE CORBEL (n°19)	22	0	0,0%	1,88	8,5%
INDIVIDUELLE PUEL (n°26)	*21,38*	0	0,0%	0,62	2,9%
GAEC ROBIN THEBAULT (n°28)	104	0,15	0,1%	1,95	1,9%
RPG 2020	*1955,52*	0,02	0,0%	0,37	0,0%
TOTAL		**0,17**		**5,12**	

Sur un plan quantitatif, les impacts peuvent être directs ou indirects et concernent plusieurs exploitations :

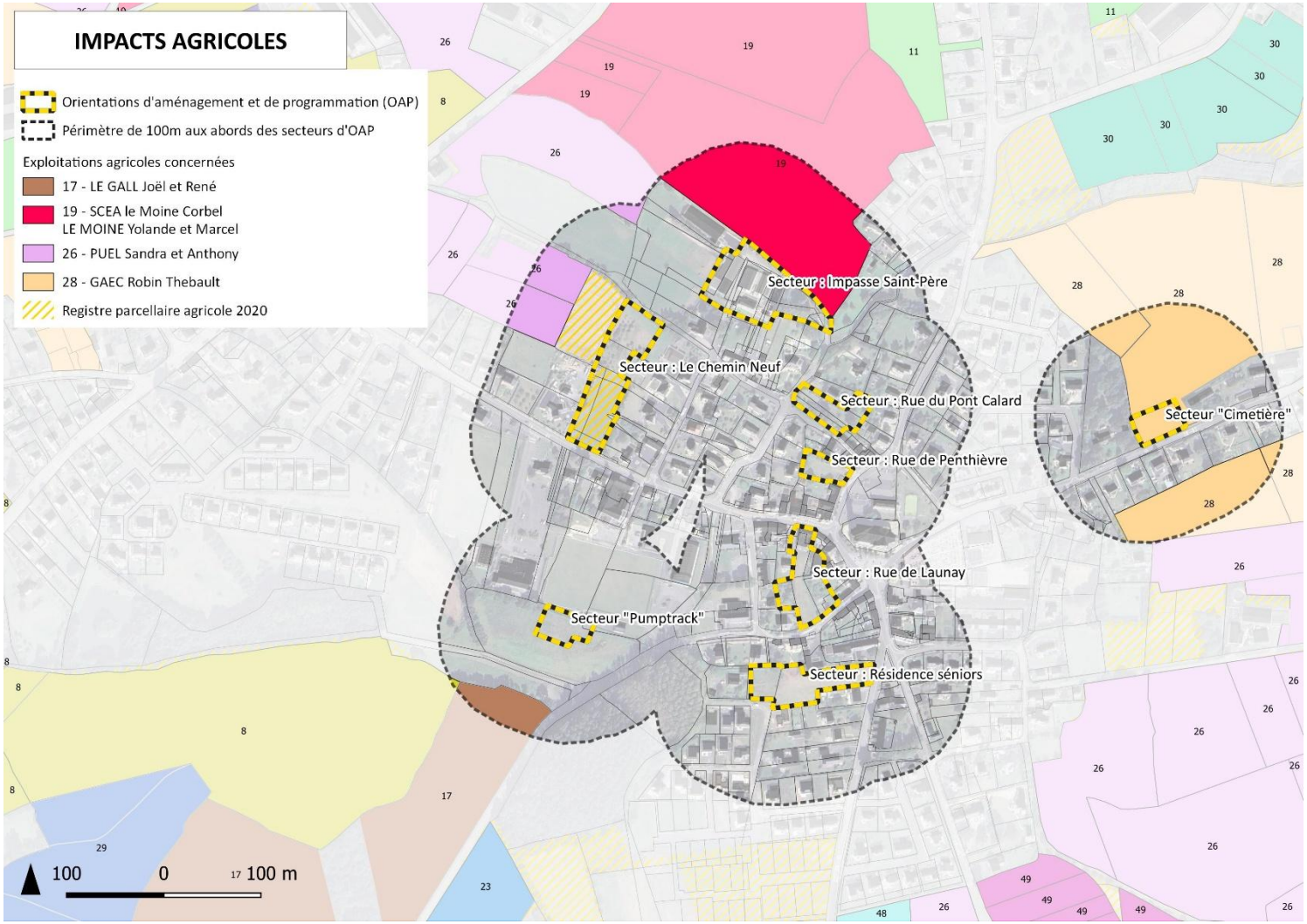
- L'exploitation individuelle Le Gall est impactée indirectement par un prélèvement de 0.3 hectare (**2% de la SAU identifiée sur la commune de Bréhand**) pour l'urbanisation du secteur d'extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipement (pumptrack).
- L'exploitation SCEA Le Moine Corbel est impactée indirectement par un prélèvement de 1.88 hectares (soit **8.5% de la SAU totale de l'exploitation**) pour l'urbanisation du secteur de densification de l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat (Impasse Saint-Père). A noter que ce secteur correspond au réinvestissement d'une ancienne exploitation agricole aujourd'hui à l'arrêt.
- L'exploitation individuelle Puel est impactée indirectement par un prélèvement de 0.62 hectare (**2.9% de la SAU identifiée sur la commune de Bréhand**) pour l'urbanisation du secteur d'extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat (Le Chemin Neuf).
- L'exploitation GAEC Robin Thébault est à la fois impactée indirectement par un prélèvement de 1.95 hectares (**1.9% de la SAU totale de l'exploitation**) et directement à hauteur de 0.15 hectare (soit 0.1% de la SAU totale de l'exploitation) pour l'urbanisation du secteur d'extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipement (Le cimetière).
- Une partie des secteurs exploités et concernés par un projet de développement, notamment à vocation habitat, n'ont pas fait l'objet d'une identification en termes d'exploitation agricole. En ce sens, on se basera sur les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG). Au total, selon les données du RPG, le projet affecterait (en plus des prélèvements précédemment cités), environ 0.39 hectare de surface agricole dont seulement 0.02 hectare en impact direct (prélèvement de foncier) et 0.37 hectare indirectement à travers le recul du périmètre d'épandage.

En synthèse :

Seulement 0.17 hectare de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans. A noter que sur ces 0.17 hectare, une large partie est intégré au sein de l'enveloppe urbaine.

Sur le plan des impacts indirects, les deux principaux exploitants concernés sont **la SCEA LE MOINE CORBEL** et **le GAEC ROBIN THEBAULT** avec un impact respectivement en termes d'épandage de 1.88 ha soit 8.5% de la SAU totale et de 1.95ha soit 1.9% de la SAU totale de l'exploitation.

Les autres exploitations sont concernées de manière non significative.


IMPACTS AGRICOLES
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Périmètre de 100m aux abords des secteurs d'OAP
Exploitations agricoles concernées
17 - LE GALL Joël et René
19 - SCEA le Moine Corbel
LE MOINE Yolande et Marcel
26 - PUEL Sandra et Anthony
28 - GAEC Robin Thebault
Registre parcellaire agricole 2020
Secteur : Impasse Saint-Père
Secteur : Le Chemin Neuf
Secteur : Rue du Pont Calard
Secteur : Rue de Penthièvre
Secteur "Cimetière"
Secteur : Rue de Launay
Secteur "Pumptrack"
Secteur : Résidence séniors
100 0 100 m

2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

2.3.1 STECAL

Un STECAL est identifié sur le territoire communal dans le cadre du projet de PLU. Ce STECAL est à vocation d'activités économiques.

STECAL à vocation d'activités artisanales :

Le secteur Ay correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement d'une entreprise spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles et industriels, présente au lieu-dit La Ville Es Chien.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste **(0,22 hectare soit 0.008% du territoire communal).**

Cette entreprise familiale a n'a pas évolué en termes de construction depuis les années 1990 malgré l'augmentation de l'activités sur les 2 dernières décennies. Aujourd'hui, pour s'adapter aux évolutions nécessaires à l'activité ainsi qu'aux obligations envers les salariés, l'entreprise a besoin de construire de nouveaux bâtiments.

Développement de l'activité de pliage et découpage acier / alu :

La quasi-totalité des chantiers de l'entreprise comporte de la mise en place de pliages de finition qui doit être déléguée à des fournisseurs, faute de place sur le site. Cela pénalise l'entreprise (tributaire des tarifs et de la disponibilité des fournisseurs, arrêt du contact client le temps de ce travail…). Pour ces raisons, l'entreprise souhaite pouvoir ajouter à leur activité, le pliage et le découpage de l'acier / alu, ce qui implique l'achat de deux machines très volumineuses et le stockage de matières premières devant être abritées. En ce sens, l'entreprise souhaiterait construire un nouveau bâtiment sur le site pour réaliser ces missions et stocker les machines en question.

Amélioration des conditions de travail des salariés :

Les salariés ne disposent aujourd'hui pas sur place de local ou espace permettant de se changer dans des conditions décentes. En ce sens, l'entreprise souhaiterait faire construire des vestiaires et sanitaires avec douches.

Un des salariés de l'entreprise, en arrêt de longue durée, ne peut aujourd'hui pas reprendre une activité partielle thérapeutique au sein de l'entreprise au regard des missions existantes. En ce sens, l'entreprise souhaite étoffer ses propositions de tâches.

Protection du matériel de travail :

L'entreprise souhaiterait pouvoir abriter le matériel de type engin de levage, remorques, échafaudages… pour éviter qu'ils ne soient dehors, à la merci des intempéries. En ce sens, il s'agirait de créer un préau entre le bâtiment existant et le futur bâtiment pour le travail de pliage.

Délocalisation en zone d'activités :

L'entreprise est installée dans ses locaux actuels au lieu-dit La Ville Es Chien depuis 1991. L'activité n'engendre pas ou très peu de nuisances visuelles ou olfactives et les nuisances sonores sont modérées et seulement présentes, à la marge, en journée, lors de la fabrication des charpentes bois. En ce sens, l'entreprise est très bien intégrée dans le lieu-dit ou elle est implantée et ne rencontre aucun conflit avec le voisinage.

La délocalisation vers une zone d'activités n'a jamais été envisagée pour l'entreprise, en lien avec sa bonne intégration au sein du lieu-dit ainsi qu'avec le surcoût important que cela engendrerait pour l'entreprise (achat d'un terrain en ZA, réimplantation et construction d'un bâtiment plus imposant…). Ce surcout serait en plus non contrebalancé par une meilleure visibilité. En effet, la clientèle de l'entreprise est quasi-exclusivement agricole, avec un fonctionnement bien spécifique, principalement lié au « bouche à oreille », plus qu'à la visibilité du siège social. A la différence de la clientèle de particuliers, qui est plus friande du « pignon sur rue ».

Enfin, la délocalisation de l'entreprise dans une zone d'activités impliquerait l'abandon du bâtiment existant au sein du lieu-dit. Au regard de sa configuration, volumétrie et accessibilité, aucun particulier ne serait en mesure de reprendre ce site.

Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation et le développement de la SARL POILVERT en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement et son évolution.

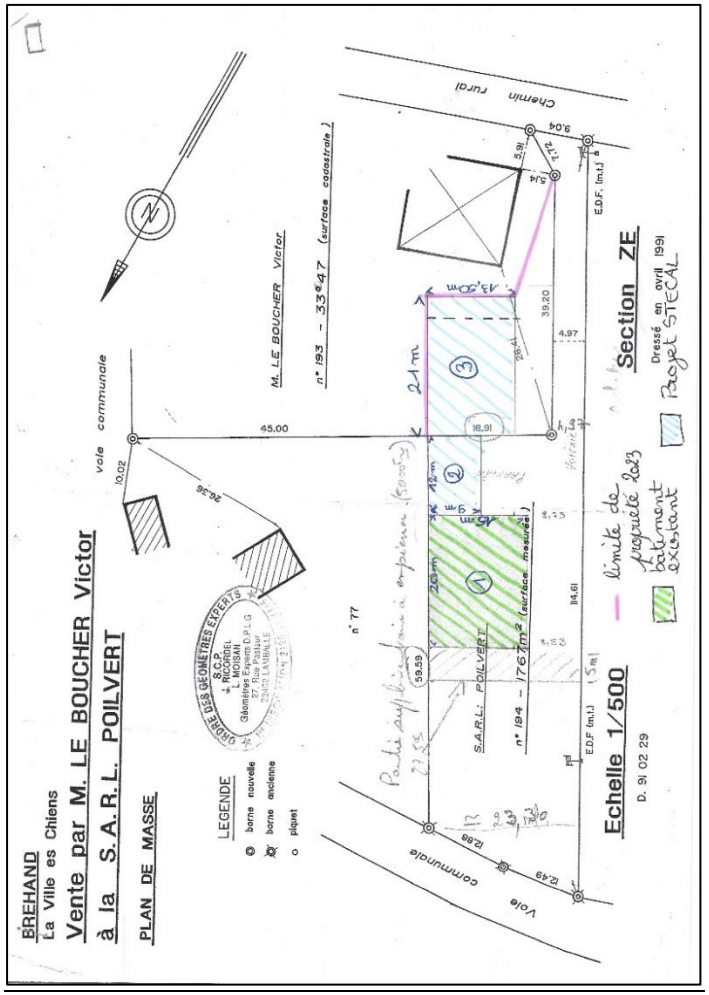
Les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions des sous-destination « entrepôt », « industrie » et « artisanat » sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de constructions liées et nécessaires à l'activité de l'entreprise SARL POILVERT.

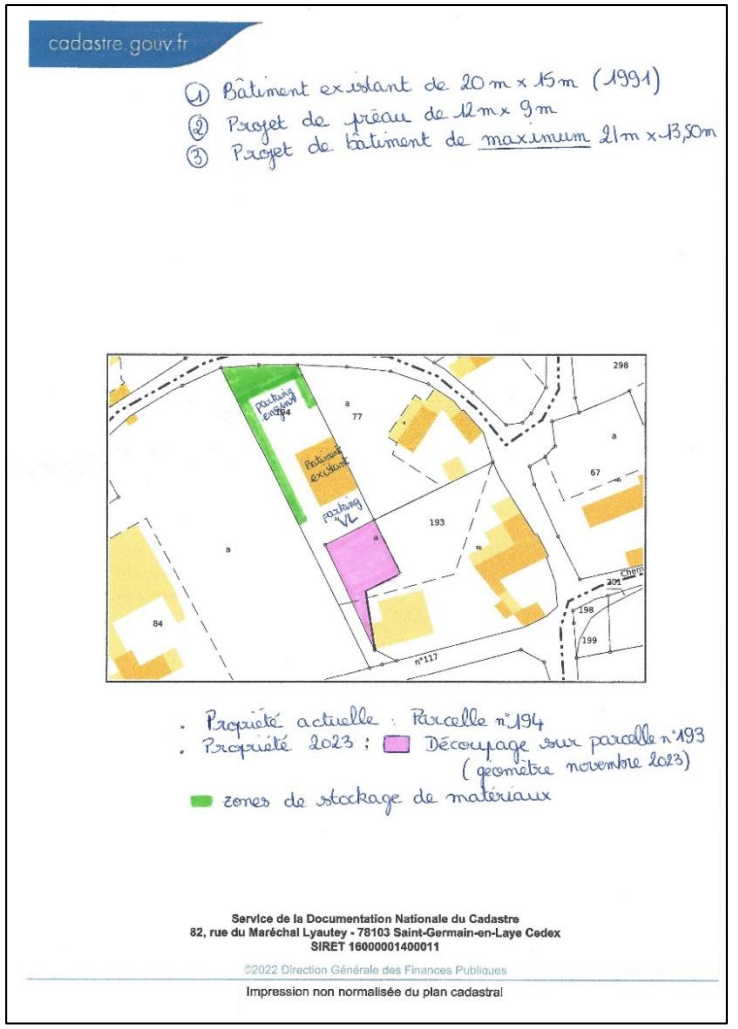
Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (450m² maximum), de hauteur des constructions (6m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (15m maximum).

En ce sens, on peut considérer que le secteur Ay est bien de « capacité d'accueil limitée ».

Périmètre du STECAL Ay :

Détails du projet du STECAL Ay :





ÉLÉMENTS TECHNIQUES
ET VISUELS

Bâtiment N°1 : Bâtiment existant :

Bi-pente

Longueur : 20 m
Largeur : 15 m
Hauteurs : 6,80 m au faitâge ; 4,50 m hauteur poteaux de côtés.
Revêtements extérieurs :
- Facades : bardage en tôle acier de couleur verte (Ral 6011)+ rives et angles jaune (proche Ral 1016)+ quelques tôles éclairantes sur les 4 côtés, avec portails coulissants sur les façades Nord-ouest et Sud-Ouest.
- Toiture : Tôle fibro-ciment ondulée avec quelques tôles éclairante ondulées.

Bâtiment N°2 : projet Préau :

Monopente

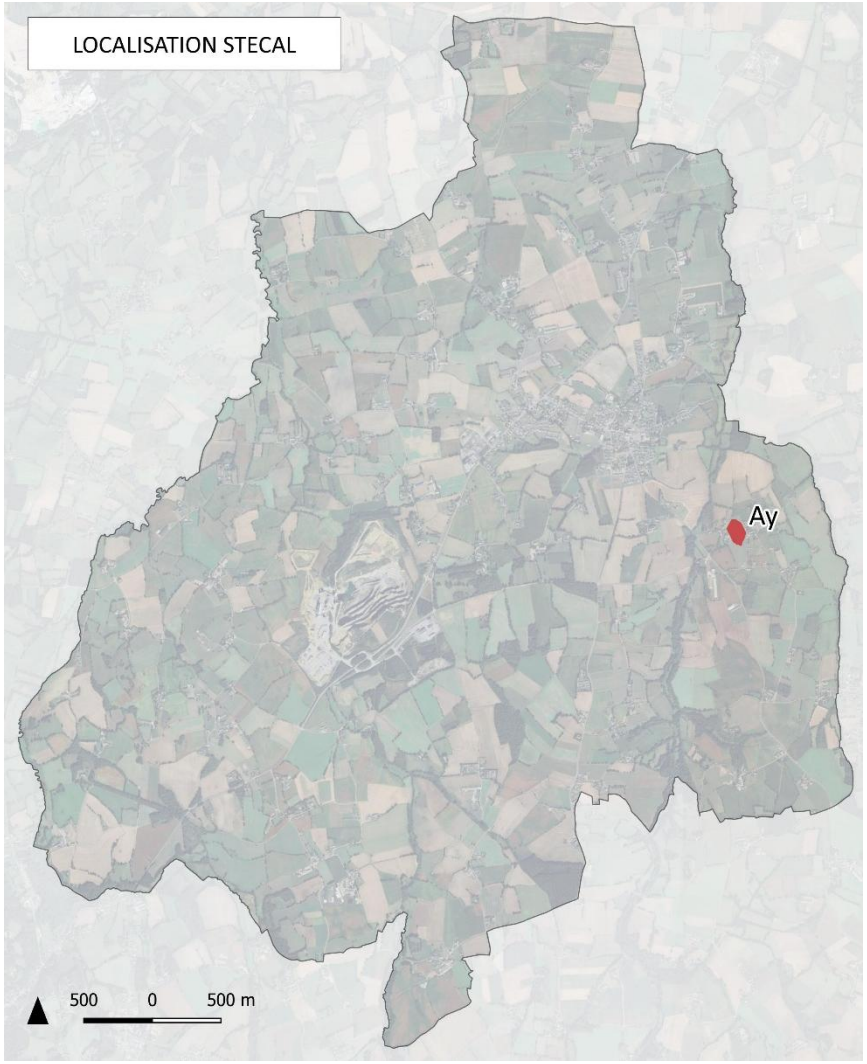
Longueur : 12 m (2 travées de 6 m)
Largeur : 9 m
Hauteurs : 3,50 m hauteur poteaux façade Nord-Est ; 4,70 m hauteur poteaux façade Sud-Ouest (ouverte).
Revêtements extérieurs :
- Façades : seul la façade Est (arrière) sera bardée, les deux autres côtés étant ceux du bâtiment existant, d'un côté, et du bâtiment 3 (projet) de l'autre.
Tôle acier gris anthracite (Ral 7016)
- Couverture : tôle fibro-ciment +tôles éclairantes.

Bâtiment N°3 :

bi-pente

Longueur : 18 à 21 ml (selon positionnement en limite de propriété ou avec retrait de 1 à 3 m, pour insertion d'un portail) en 4 travées de 4,5 à 5,25 m.
Largeur : 13,50 m
Hauteurs : 3,50 m hauteur poteaux de côtés ; 5,50 m au faitage.
Revêtements extérieurs :
- façades : bardage en panneaux acier double-peaux (isolés de mousse PIR 50 mm) gris anthracite (ral 7016).
- couverture : soit tôles fibro-ciment ; soit tôle bac acier (pour éventuel ajout de photovoltaïque par la suite).

N.B. : il est envisagé l'ajout de quelques éléments de bardage bois sur les 2 bâtiments principaux, afin de créer une harmonie visuelle entre les 2 coloris de façades (voir le remplacement du bardage vert par un gris anthracite à terme).



2.3.2 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères ; 78 bâtiments ont ainsi été identifiés. Alors que davantage de bâtiments étaient initialement identifiés, **les impacts sur l'agriculture** (proximité d'un site ou d'un siège, bâti isolé pour lequel le changement de destination aurait un impact notamment en termes de surfaces d'épandage) **ont été un critère déterminant** pour en retirer de l'inventaire.

Tous ces bâtiments se trouvent à plus de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation.

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.3.3 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme : Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles sous réserve que (conditions cumulatives) :

Pour les extensions de logements existants et la création/extension d'annexes aux logements existants :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit d'au moins 50m²,
- Que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe liée à l'habitation existante) ne dépasse pas 70m² à compter de la date d'approbation du PLU. Dans cette emprise au sol de 70m², que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 50m² (incluant les piscines couvertes). Les piscines non couvertes et les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements ne sont pas inclus dans le forfait de 70m². La surface des piscines non couvertes et de leurs équipements techniques ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 60m².

- Que la construction principale et les extensions réalisées à compter de l'approbation du PLU ne dépasse pas 200m² d'emprise au sol,
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que l'annexe (incluant les piscines) soit implantée à une distance maximale de 20m de l'habitat (façade à façade), sauf en cas d'extension d'annexe existante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m.

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne.

2.4 CONCLUSION

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD puis des pièces réglementaires.

3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE

3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

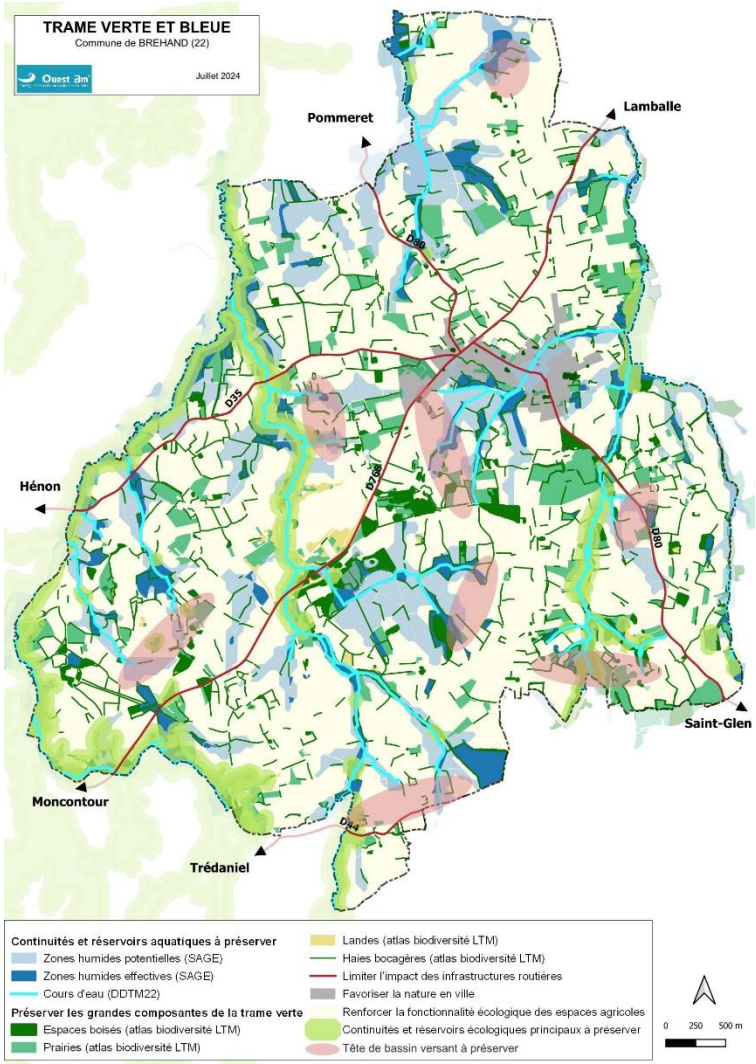
3.1.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

L'analyse des milieux naturels de la commune de Bréhand a montré différents espaces naturels remarquables tels les boisements localisés au sud-est du territoire communal, au lieu-dit du Bois Hardy, à l'extrémité sud-est de la limite de la commune, au sud du lieu-dit Beauvais, les nombreux bosquets implantés de manière diffuse sur le territoire, notamment aux lieux-dits du Petit Chêne (autour du château du Chêne), Le Plessis d'en Bas, Les Petits Noes (autour du château Launay), Le Plessis Margaro, au sud du bourg, notamment au sud du lotissement du Petit Bois et le long de la route de Launay… Les franges boisées qui longent les principaux cours d'eau du territoire (Margaux, La Truite, La Touche,

l'Evron), l'ensemble des secteurs de zones humides recensées le long des 4 cours d'eau principaux, le réseau bocager relativement dense dans la partie centrale du territoire, au sud du bourg, sur les franges ouest du territoire et à l'est de la carrière du Pont de Pierre.

Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux « éléments structurants », artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent aux routes départementales (RD80, RD768, RD35).

Dans une moindre mesure, l'espace urbanisé génère également des coupures écologiques, cela est particulièrement vrai pour l'agglomération, et notamment le cœur de bourg.



Les principaux éléments constituant la trame verte et bleue sont protégés de manière appropriée :

Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Les massifs forestiers participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités…). Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle du territoire communal. A partir de cet inventaire, la commune a identifié les boisements qu'elle souhaitait strictement protéger.
Ces boisements sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.
Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 2.5 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.
Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants) et n'autorisent pas la création de nouveaux bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées (dans le cadre de l'inventaire mené par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriés lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain), repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

Un inventaire du **réseau bocager** a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser l'ensemble des haies sur la commune. Cet inventaire révèle une densité bocagère plus importante dans la partie centrale du territoire, au sud du bourg, sur les franges ouest du territoire, à l'est de la carrière du Pont de Pierre.
Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation

du linéaire bocager sur le territoire. En ce sens, elle a souhaité protéger l'ensemble des haies recensées (haies existantes et haies plantées). **Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représentent 199 km linéaires.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux…) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.

Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…). ***Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet****.*

En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Toute modification ou suppression peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une ***mesure compensatoire*** *à au moins* ***100%*** *du linéaire ou de la surface supprimée et avec un intérêt environnemental équivalent.*

Une ***dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue*** *en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité. »*

En complément de ces éléments, l'ensemble des corridors et réservoirs de biodiversité identifié dans l'analyse de la trame verte et bleue ont été classés en zone Naturelle dans le plan de zonage du PLU. En ce sens, ces secteurs sont protégés à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée en zone N, sachant que selon le cadastre, aucune maison n'y est identifiée), ainsi que la possibilité d'étendre/agrandir un bâtiment agricole d'une exploitation déjà existante. En ce sens, les impacts sur les milieux naturels du territoire sont particulièrement réduits.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie.

3.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées sur les franges est et ouest du territoire communal ;
  - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
  - Complémentairement, les zones humides effectives identifiées dans le cadre de l'inventaire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologue sur les sites potentiels de développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit.

  En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression seront appréciées au regard de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole et seront validés ou non lors de la demande de déclaration préalable en mairie, avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire équivalent en zone U, A et N**.
  - Aussi, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation participe aussi au renforcement de la nature en ville à travers la mise en place de dispositions pour obligation de création de linéaires végétaux pour permettre une meilleure intégration environnementale des futurs projets d'aménagement.
  - Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du

maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies.

- La règlementation des clôtures impose, dans les zones N, qu'en cas de clôture, celle-ci devra n'être ni vulnérantes, ni constituer une pièce pour la faune, devra permettre la circulation de la petite faune et être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

De manière globale, la fonctionnalité des espaces agricoles est assurée par la protection des haies bocagères ainsi que des droits à construire seulement réserver aux bâtiments agricoles (et de manière très encadrée pour les extensions et annexes des maisons d'habitations existantes).

C'est donc à travers…

- La préservation des habitats naturels,
- Le renforcement de la fonctionnalité écologique des espaces agricoles,
- La protection des continuités écologiques,
- Le renforcement de la nature en ville,

…que **l'ossature principale de la Trame verte et bleue est protégée** de manière satisfaisante.

3.1.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [26].

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :

[26] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

- L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
- La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

3.1.4 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, A L'ECHELLE COMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent principalement aux zones de développement de l'urbanisation, à vocation d'habitat.

Des investigations écologiques ont été menées sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, c'est-à-dire sur les secteurs à vocation d'habitat localisés en extension de l'enveloppe urbaine (Le Chemin Neuf et Le lotissement du près tranche II).

Les seuls secteurs d'OAP n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat localisés de manière dispersée au sein des enveloppes urbaines, considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire.

Les sections suivantes présentent les enjeux spécifiques à chaque site et les mesures mises en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU. La

démarche méthodologique des investigations écologiques figure en annexe du présent dossier.
A noter que les périmètres de l'étude naturaliste ne sont pas forcément précisément les mêmes que ceux retenus dans le cadre du projet final du PLU, puisque, comme explicité dans la partie 1.3.2, cette étude naturaliste a permis au comité de pilotage de se positionner sur les secteurs de développement à privilégier sur les 10 prochaines années.

A noter aussi qu'au cours du travail de délimitation des secteurs d'extension, le projet de tranche II du lotissement du Près était déjà bien amorcé et le permis d'aménager a été déposé et accepté, considérant que le secteur initialement sélectionné est devenu un « coup parti ». Le secteur a été entièrement construit au cours de la procédure et est donc finalement défini en zone U et non intégré dans la programmation en logements sur les 10 prochaines années. Cependant au démarrage de la procédure il a fait l'objet d'une étude naturaliste présentée ci-après.

3.2.1 LES DEUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT EN EXTENSION

3.2.1.1 LE CHEMIN NEUF

Analyse pédologique :

Dans les espaces du secteur où les sondages pédologiques ont permis la caractérisation de zones humides, il s'agit **de sols de la classe Vb** selon le tableau des classes d'hydromorphie GEPPA, présentant le profil suivant :

- de la surface à 25/35 cm de profondeur, horizon à texture limono-argileuse, foncé en surface puis brun et montrant des débuts de traces d'oxydation dans les 25 premiers centimètres.
- Au-delà de 25/35 cm se positionne un horizon plus argileux souvent plus fortement tâché de rouille voire bariolé.

La zone humide du secteur 2 est liée à un écoulement des eaux provenant des parcelles en amont. Un fossé draine la parcelle sur sa partie ouest. **Ainsi, l'analyse pédologique a montré la présence de zones humides sur 5 831m² (16,20% de l'aire d'étude).**

Habitat :

- **Prairie humide améliorée (81.2)**

Prairies semées de Phacélie à feuilles de tanésie (*Phacelia tanacetifolia*) et de Trèfle rougeâtre (*Trifolium rubens*) dont la végétation ne peut être analysée pour définir précisément les zones humides. Ces prairies sont labourées régulièrement, semées et amendées, et fonctionnent en général avec un cycle de rotation avec de la culture (prairie temporaire). La caractérisation et la délimitation de ces prairies ont été effectuées sur la base des critères pédologiques.

- **Prairies mésophiles (38.1)**

Prairies mésophiles non interrompus par des fossés d'irrigation et relativement pauvres en espèces. La prairie est dominée par le Dactyle commun (*Dactylis glomerata*).

Prairie mésophile au sud-est du secteur

- **Champs d'un seul tenant intensément cultivés humides (82.1)**

Ce milieu ne représente pas d'intérêt floristique particulier et aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale n'a été constatée sur celles-ci. La caractérisation et la délimitation de ces cultures ont été effectuées sur la base des critères pédologiques.

Culture humide au centre du secteur

Relevés de végétations :
Secteur 2 : *Achillea nobilis, Cruciata laevipes, Dactylis glomerata, Geranium dissectum, Plantago lanceolata, Rumex acetosa, Rumex acetosella, Rumex obtusifolius, Senecio vulgaris, Taraxacum* sp., *Urtica dioica, Vicia sativa,*

- **Pâtures mésophiles (38.1)**

Pâture équine. Aucun relevé de végétation n'a été effectué dans ce groupement.

Pâture mésophile à l'est du secteur

- **Prairie sèche améliorée (81.1)**

Prairies artificielles améliorées, issues d'anciennes prairies naturelles, utilisées également pour la culture. La végétation est issue d'un semi et de l'installation progressive d'espèces autochtones : Phacélie à feuilles de tanésie (*Phacelia tanacetifolia*), Trèfle rougeâtre (*Trifolium rubens*), Géranium à feuilles découpées (*Geranium dissectum*). Sur l'aire d'étude, ces prairies sont très peu diversifiées (dominance de Phacélie). Pour cette raison, ces prairies ne font pas l'objet de relevés floristiques.
Cet habitat n'héberge aucune espèce protégée et ne possède aucune valeur patrimoniale.

Prairie sèche améliorée à l'ouest du secteur

- **Champs d'un seul tenant intensément cultivés (82.1)**

La grande majorité des parcelles de l'étude sont dominées par des cultures récemment semées. Ce milieu ne représente pas d'intérêt floristique particulier et aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale n'a été constatée sur celles-ci.

- **Vergers de hautes tiges (83.1)**

La catégorie correspond au vergers hautes-tiges, une conduite des fruitiers autrefois largement répandue et aujourd'hui fortement raréfiée. Les vergers de hautes-tiges forment un milieu arbustif diversifié qui joue un rôle dans l'accueil des passereaux nicheurs.

Verger à l'est du secteur

- **Jardins (85.3)**

Cette nomenclature désigne une parcelle privée non prospectée faute d'accessibilité et occupée par une prairie mésophile.

Les Haies :

La majorité des haies observées sur le site d'étude (secteur 2 uniquement) sont des haies ornementales. Celles-ci sont composées de Chalef piquant (*Elaeagnus pungens*), de Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*), de Thuya occidental (*Thuja occidentalis*) en mélange avec des espèces indigènes telles que le Saule (*Salix* sp.) ou le Prunellier (*Prunus spinosa*).

A noter que le Laurier-cerise est une espèce invasive avérées installée (IA1i) sur le territoire, c'est-à-dire présente sur l'ensemble du territoire considéré (Bretagne) en de très nombreuses localités.

Intérêt du secteur

L'intérêt écologique principale de la zone est la zone humide identifiée au centre du secteur.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

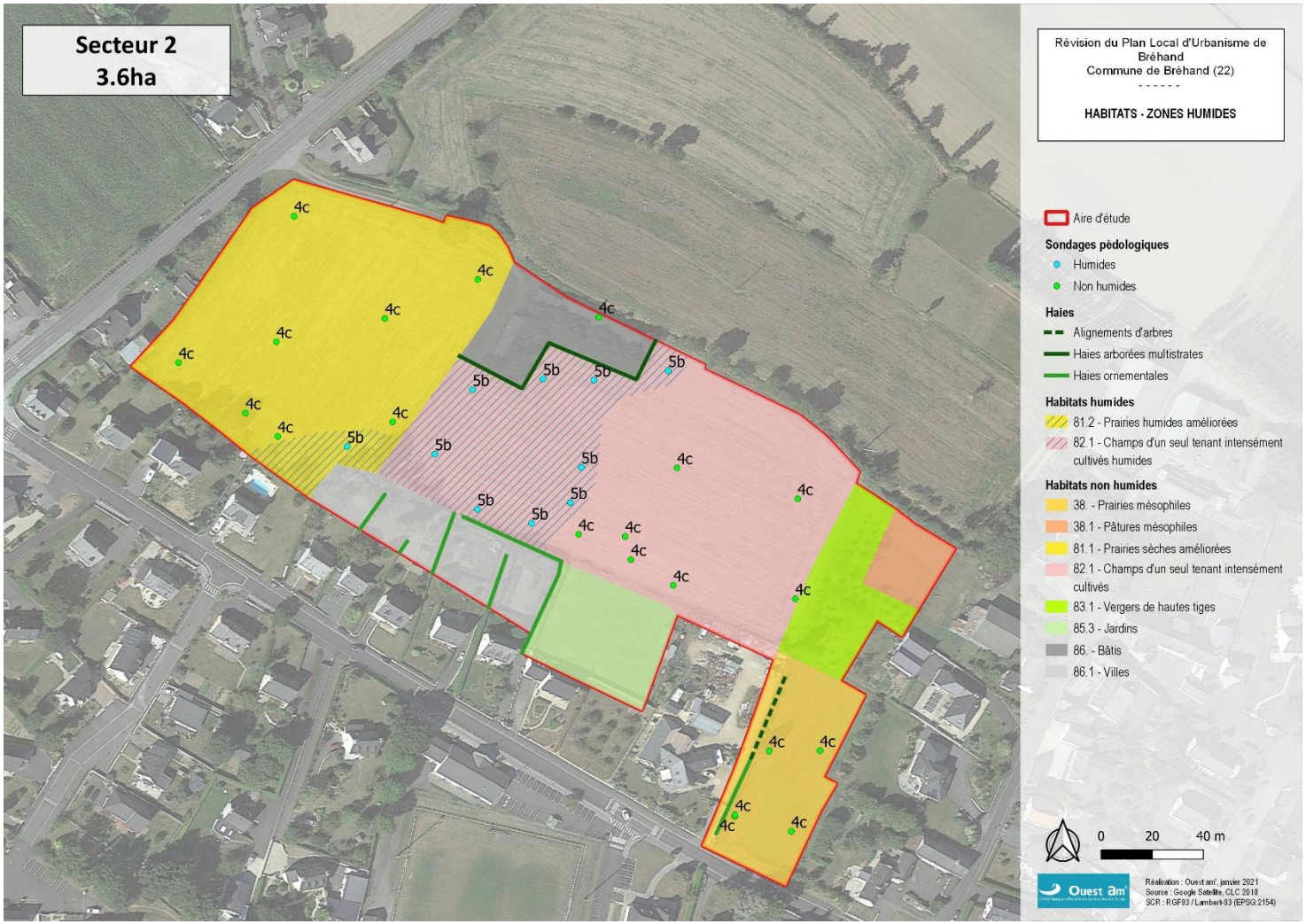
Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.

Le périmètre du secteur de développement final retenu pour Le Chemin Neuf, suite aux retours naturalistes ainsi qu'aux échanges avec les Personnes Publiques Associées (Cf 1.3.2.5 a été considérablement réduit. Le secteur final retenu pour l'extension urbaine de l'enveloppe urbaine correspond à la partie est du secteur étudié soit 0.57 hectare (cela correspond aux habitats non humides identifiés : les vergers de hautes tiges, la prairie mésophile et le pâturage mésophile). En ce sens, les enjeux naturalistes du futur secteur d'extension ne concernent pas la zone humide.

L'OAP du secteur Le Chemin Neuf intègre des dispositions pour la préservation des haies arbustives présentent au nord du secteur (principalement dans un intérêt paysager pour la transition en espace urbain et espace rural).

A noter que la zone humide identifiée lors de cette étude est reportée dans le plan de zonage avec une protection associée dans le règlement écrit.

Secteur 2
3.6ha
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Bréhand
Commune de Bréhand (22)
ZONES HUMIDES PÉDOLOGIQUES
Aire d'étude
Sondages pédologiques
Humides
Non humides
Zones humides
Pédologiques
0
20
40 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2021
Source : Google Satellite, CLC 2018
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Secteur 2
3.6ha
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Bréhand
Commune de Bréhand (22)
HABITATS - ZONES HUMIDES
Aire d'étude
Sondages pédologiques
Humides
Non humides
Haies
Alignements d'arbres
Haies arborées multistrates
Haies ornementales
Habitats humides
81.2 - Prairies humides améliorées
82.1 - Champs d'un seul tenant intensément cultivés humides
Habitats non humides
38. - Prairies mésophiles
38.1 - Pâtures mésophiles
81.1 - Prairies sèches améliorées
82.1 - Champs d'un seul tenant intensément cultivés
83.1 - Vergers de hautes tiges
85.3 - Jardins
86. - Bâtis
86.1 - Villes
0
20
40 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2021
Source : Google Satellite, CLC 2018
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.1.2 LE LOTISSEMENT DU PRES TRANCHE II

Analyse pédologique :

10 sondages pédologiques ont été réalisés dans ce secteur. Les sondages pédologiques n'ont mis en avant aucune zone humide selon la réglementation.

Habitat :

- **Prairies mésophiles (38.1)**

La partie nord du secteur se caractérise par la présence d'une prairie mésophile non interrompus par des fossés d'irrigation et relativement pauvres en espèces. Il s'agit d'une ancienne prairie semée de Ray-gras d'Italie (Lolium multiflorum).

Relevés de végétations :

Secteur 1 : *Achillea nobilis, Cerastium* sp., *Cirsium vulgare, Gaudinia fragilis, Fumaria capreolata, Lolium multiflorum, Pastinaca sativa, Phacelia tanacetifolia, Poa annua, Rumex obtusifolius, Senecio vulgaris, Sonchus asper*

- **Champs d'un seul tenant intensément cultivé (82.1)**

La grande majorité des parcelles de l'étude sont dominées par des cultures récemment semées. Ce milieu ne représente pas d'intérêt floristique particulier et aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale n'a été constatée sur celles-ci.

Intérêt du secteur :

Le secteur du lotissement du Près tranche II ne présente pas d'intérêt écologique majeur.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandation d'entretien et de replantation du bocage.

Au regard de la finalisation du lotissement au cours de la procédure de révision du PLU, le secteur a donc été considéré comme un secteur déjà urbanisé et donc classé en zone U. Aucune OAP n'a finalement été mise en place sur ce secteur.

Secteur 1
1.79ha
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Bréhand
Commune de Bréhand (22)
HABITATS - ZONES HUMIDES
Aire d'étude
Habitats
38. - Prairies mésophiles
82.1 - Champs d'un seul tenant intensément cultivés
Sondages pédologiques
Non humides
3a
3a
3a
3a
3a
3a
4c
3a
3a
4c
0
20
40 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2021
Source : Google Satellite, CLC 2018
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.2 CONCLUSION : LES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT

La plupart des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection de zones humides. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP sectorielles et thématiques ainsi que dans le zonage et le règlement écrit.

3.3 AU NIVEAU DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

Les bâtiments identifiés au titre des changements de destination se trouvent tous en zone agricole A du PLU : de ce fait, **aucun de ces bâtiments n'est concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique majeur de la Trame verte et bleue** du PLU (qui sont identifiés en zone naturelle N).

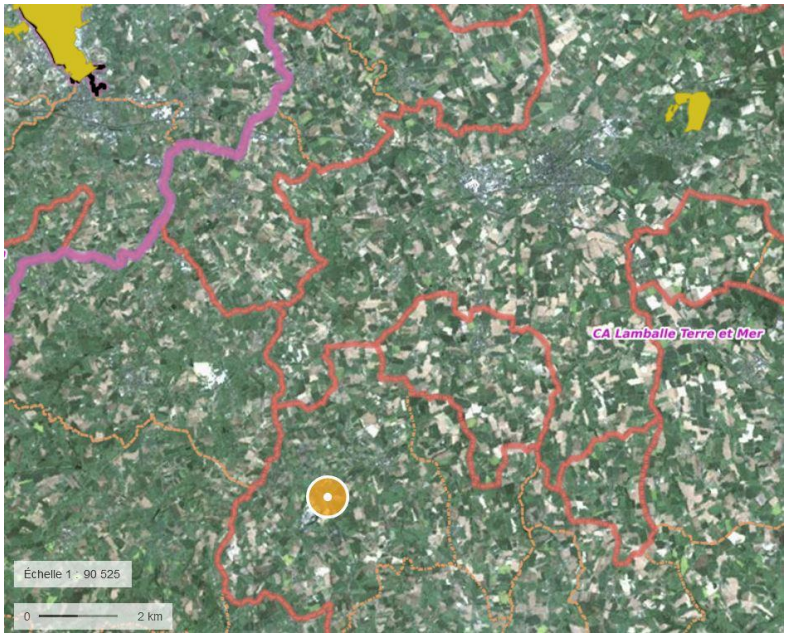
En outre, **l'identification de ces bâtiments ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire** :

- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage ;
- La règle de recul de 20 m vis-à-vis des cours d'eau reste applicable, y compris pour l'extension d'un bâtiment ayant changé de destination vers de l'habitat.

3.4 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type Natura 2000. Les sites les plus proches du territoire communal se situe à environ 10 kilomètres de la limite administrative nord de Bréhand, sur les territoires communaux de Yffiniac et Lamballe Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300066 « **Baie de Saint-Brieuc-Est** » (le site est à la fois reconnu en tant que site d'intérêt pour les oiseaux et les habitats) ainsi que du site Natura 2000 FR5300036 « **Landes de Poterie** » (site reconnu en tant que site d'intérêt pour les habitats).



Source : Géoportail

3.4.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Le territoire de la commune de Bréhand est situé en dehors des périmètres des sites Natura 2000. De plus, les connexions entre les sites et le territoire communal sont particulièrement réduites puisque les sites et la limite communale sont séparés par l'axe de la RN12 reliant Rennes à Saint-Brieuc.

Aussi, les limites sud des deux sites Natura 2000 sont situées à environ 10 kilomètres de la limite nord du territoire communal la plus proche. De plus, toute la partie nord du territoire communal est classée en zone agricole A ainsi qu'en zone N (naturelle), caractérisé par des zonages ou les droits à construire sont particulièrement restreint. En effet, on se trouve à ce niveau dans un tissu agricole où se trouve quelques habitations réparties de manière diffuse dans l'espace rural. La zone agricole dispose d'une constructibilité limitée (autorisation encadrée pour les nouveaux bâtiments agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes). Le classement en zone naturelle dispose d'une protection renforcée, puisque les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas permis.

La partie urbaniser et à urbaniser du bourg se situe quant à elle à près de 12 kilomètres de la frange sud des deux périmètres Natura 2000.

3.4.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) menée par un ingénieur écologue :
  - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, les secteurs d'extension se trouvent à plus de 12 kilomètres des sites Natura 2000 les plus proches par rapport à l'agglomération et séparés avec le périmètre Natura 2000 par des axes départementaux ainsi que la RN12 ;
  - Les résultats de l'étude naturaliste, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des zones humides ou des systèmes bocagers, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du plan de zonage. Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;
  - Les secteurs qui présentaient le plus d'enjeux vis-à-vis des milieux naturels ont été évités dans le choix de priorisation ou de délimitation des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg (Cf3.2.1) ;

3.4.3 INDICENCES SUR NATURA 2000 : SYNTHESE

La protection du site Natura 2000 est adaptée du point de vue du zonage et du règlement écrit.

Complémentairement, les secteurs de projet sont soit localisés dans l'enveloppe urbaine, soit à plus de 12 kilomètres de Natura 2000 par rapport à l'agglomération ; et séparés par des voies départementales et la RN12. Dans tous les cas, ces secteurs ne présentent pas d'habitats d'intérêt communautaire caractéristiques du site Natura 2000.

On peut donc considérer que le projet de PLU ne présente pas d'incidences négatives particulières sur Natura 2000 (au titre du Code de l'Urbanisme).

3.5 TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE : CONCLUSION

Tant à l'échelle communale que sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés (y compris vis-à-vis de Natura 2000). Au niveau des principaux secteurs de concentration des enjeux écologiques au regard du projet de PLU (les secteurs d'extension de l'urbanisation), les pièces réglementaires intègrent des dispositions adaptées au regard de la situation (intégration de dispositions pour la protection des haies qualitatifs, création d'espaces verts, protection de zones humides…).

En ce sens, on peut considérer le PLU présente des incidences globalement positives sur le plan des milieux naturels et à de biodiversité.

4 CYCLE DE L'EAU: UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

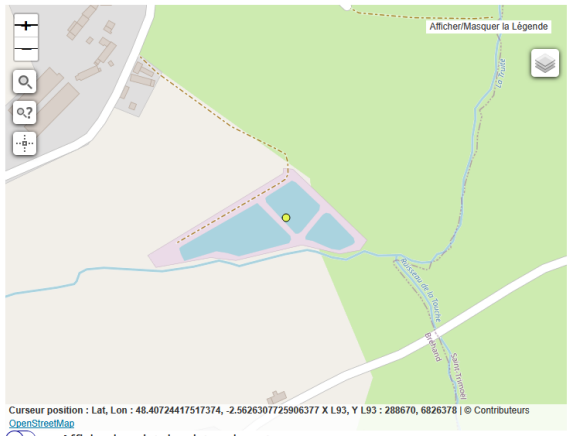
4.1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

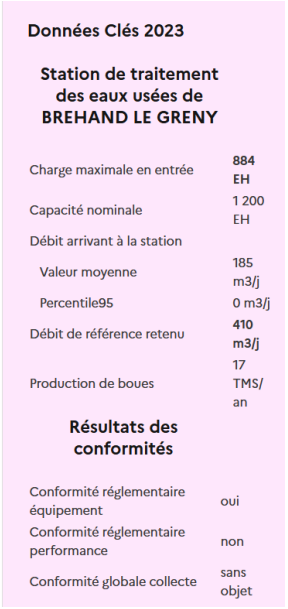
Concernant l'assainissement collectif :

Mise en service en septembre 2022 sur la commune de Bréhand, la nouvelle station d'épuration vient remplacer l'ancien système de traitement par lagunage conçu en 1987. Arrivée à saturation et ne répondant plus aux critères de performance attendu pour un tel équipement - la commune étant notamment passée de 1300 habitants en 1990 à 1700 habitants en 2021 - l'ancienne station ne permettait pas de préserver la qualité de l'eau du ruisseau de La truite.

Pour répondre aux enjeux environnementaux découlant de ce développement, Lamballe Terre & Mer a lancé la construction d'une nouvelle station d'épuration. D'une capacité de 1200 Équivalents Habitants, cette station permet, depuis sa mise en service, de diviser par 4 les teneurs en azote et en phosphore des rejets, passant, par exemple, de 6 à 8 mg/litre à moins de 1mg/litre pour le phosphore. L'eau, une fois traitée, est rejetée vers le ruisseau de la Truite et les boues sont envoyées vers une plateforme de compostage.

Localisation de la station d'épuration – Le Greny





Assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 1930 habitants d'ici 2034 correspondant à l'accueil de 87 logements sur les 10 prochaines années. En 2023, la STEP présente une charge organique de l'ordre de 884 équivalents-habitants (sur une capacité nominale de 1200 équivalents-habitants).

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.9% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 1930 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 165 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 87 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 87 logements, 64 seront raccordés à l'assainissement collectif (23 logements issus du changement de destination dans la production « pratique » de logements)

A raison de 2.42 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 155 EH (équivalent-habitant), soit 64 x 2.42.

Si on ajoute les 155 EH aux 884 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente moins de 1039 EH d'ici 2034 (pour une capacité nominale de 1200 EH). En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (23 logements sur le terme du PLU, soit 27% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitations seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses n'est autorisée que sur le bourg**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

sur les 38 communes du territoire. Le règlement du service, a été élaboré courant 2017 et valide en conseil communautaire le 19 décembre 2017. Le SPANC est géré en régie sur l'ensemble du territoire de LTM. Le SPANC assure les compétences obligatoires :

- Le contrôle de conception,
- Le contrôle d'exécution,
- Le contrôle de diagnostic (aujourd'hui achevé sur l'ensemble du territoire),
- Le contrôle périodique de bon fonctionnement,

Le parc des installations d'assainissement non collectif sur LTM est estimé à 13 324 dispositifs au 31/12/2023. Sur le territoire de Bréhand, il représente 444 installations pour 942 habitants desservis.

Le SPANC réalise des contrôles de conception et de réalisation. Depuis 2020, sur Bréhand, 76 contrôles de conception et 38 contrôles de réalisation ont été effectué.

Des contrôles des installations existantes sont aussi effectué. Ces contrôles interviennent pour les installations existantes du territoire qui ont déjà eu un contrôle initial de diagnostic et pour celle qui ont eu un contrôle de réalisation. La périodicité des contrôles a été fixée à 10 ans. Sont comptabilises dans ces contrôles de bon fonctionnement, les contrôles lors des ventes immobilières. Depuis 2017, Bréhand dénombre au total de 158 contrôles de bon fonctionnement dont 39 sur l'année 2023.

Concernant l'assainissement non collectif, le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

4.2 LA QUALITE DES EAUX

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La nette priorisation donnée à l'agglomération (densification et extension) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

4.3 LE VOLET PLUVIAL

La commune de Bréhand n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). La Commune est consciente de l'importance de réaliser un SDAEP. Il est précisé que Lamballe Terre & Mer est en réflexion pour réaliser un SDAEP sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il conviendra ainsi, une fois réalisé, de l'annexer au PLU par une Mise à jour des annexes.

Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales en précisant :

- Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…
- En zone urbaine et à urbaniser, afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sur tout le territoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables

(pavés, dalles perméables), toitures végétalisées... En zone A et N, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera à privilégier pour l'ensemble des nouvelles constructions.

Par ailleurs, l'ensemble des secteurs soumis à OAP, est concerné par la disposition générale suivante (intégrée dans l'introduction des OAP) :

- Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des futurs secteurs d'aménagement sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...

Il s'agit à ce niveau d'assurer une gestion exclusive à la parcelle **pour la phase opérationnelle**.

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation ainsi que sur toutes les nouvelles constructions à vocation habitat sur l'ensemble du territoire.

4.4 L'EAU POTABLE

Le nouveau schéma départemental d'alimentation en eau potable a été élaboré par le Conseil départemental des Côtes-d'Armor pour la période 2015-2030, avec pour objectif d'apporter une vision des besoins en matière d'alimentation en eau potable en intégrant les problématiques suivantes :

- état des infrastructures actuelles de production et de distribution,
- qualité des ressources en eau,
- évolution de la gouvernance,
- évolution des besoins,
- changement climatique.

Conformément au CGCT (art L.2224-7-1), en application de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, les collectivités compétentes doivent établir un schéma de distribution en eau potable. La commune de Coëtmieux n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

La communauté d'agglomération a repris la compétence eau potable sur l'ensemble de son territoire le 1er janvier 2019. Pour la commune de Coëtmieux, ce service est exploité en régie. Elle a la maitrise des investissements et la propriété des ouvrages.

Sur son territoire, on trouve, en 2023, 4 services différents :

- Plemy et Erquy Hénanbihen Plurien (contrats d'affermage SAUR)

- Moncontour (contrat d'affermage STGS)

- un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy, Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

La population totale desservie est estimée à 73 700 habitants, dont 57 000 habitants en régie (incluant Bréhand). Entre 2022 et 2023, le nombre d'abonnement domestique a augmenté de 1.23%.

Abonnements	2022	2023	Variati
Nombre d'abonnements domestiques (consommation inférieure à 200 m3/an)	27 329	27 664	+1,2
Nombre d'abonnements intermédiaires (consommation entre 200 et 6 000 m3/an)	1 042	1 044	+0,1
Nombre d'abonnements non domestiques (consommation supérieure à 6 000 m3/an)	26	26	0,0
Nombre total d'abonnements	**28 397**	**28 734**	**+1,1**

Source : RPQS 2023

La production d'eau potable est assurée pour 27 000 abonnés par 6 captages, un forage et des importations de collectivités voisines.

L'alimentation concerne 880 abonnés sur la commune de Bréhand.

Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.
La consommation moyenne par abonnement domestique est de : **52 m³ par an en 2023**. Elle était de 57 m³ en 2022.

Le projet de PLU de Bréhand estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 165 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de Bréhand représente donc seulement 0.29% de la desserte actuelle du réseau.**
On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 165 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 165*52*10 = **85 800 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 165 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.9%, et le nombre d'habitants estimés en 2024 (soit environ 1765 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **1 056 276 m3 sur 10 ans**.

Année	Population estimée	Consommation estimée en eau potable (52m3 par habitant et par an)
2024	1765	91780
2025	1781	92612
2026	1797	93444
2027	1813	94276
2028	1829	95108
2029	1846	95992
2030	1863	96876
2031	1879	97708
2032	1896	98592
2033	1913	99476
2034	1931	100412
		1056276

Le tableau de synthèse des indicateurs suivants indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau et ainsi limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.25% passant d'un rendement de 84.6% à

84.85%, cela signifie qu'avec un rendement de 84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.85%, le réseau desservirait 57 168 habitants, soit 168 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

Désignation	unité	2022	2023
Prix TTC du service au m³ pour 120 m³	€/m³	2,44	2,55
Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)	%	100	100
Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)	%	100	100
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	%	80	80
Rendement du réseau de distribution	%	84,7	84,6
Indice linéaire des volumes non comptés	m³/km/j	1,4	1,4
Indice linéaire de pertes en réseau	m³/km/j	1,3	1,3
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	%	0,46	0,46
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	unité	109	109
Estimation du nombre d'habitants desservis	hab	57 000	57 000
Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées	nb/1000ab	NC	NC
Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés	%	NC	NC
Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service	jours ouvrables	NC	NC
Taux de réclamations écrites	nb/1000ab	0,2	NC
Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé	€/m³	0,011	0,008
Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente	%	NC	NC

Source : RPQS 2023

Une étude HMUC (hydrologie, milieux, usages et climat) est actuellement en cours à l'échelle des SAGES Baie de Saint-Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimés.

4.5 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE

5.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage Ua sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre conséquent d'éléments de patrimoine bâti (118 bâtiments et éléments du petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit) ;
- 78 bâtiments identifiés pour le changement de destination, correspondant à des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural à préserver au sein du paysage rural ;
- Près de 19 kilomètres de circuits doux protégés, permettant d'assurer la découverte des éléments patrimoniaux identifiés.

5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci se faisant **de manière mesurée et en continuité de l'existant**, mais aussi **sur des espaces de faible sensibilité paysagère**, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain**, avec en particulier :

- **L'obligation d'un traitement qualitatif des franges** des secteurs de développement, notamment localisés en entrée de ville ou le long d'axe routier, pour permettre de donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers.
- **Une attention particulière à avoir lors de la réalisation de ces opérations sur le traitement des franges entre futur espace urbanisé et espace agricole.**
- **La préservation des haies structurantes**, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et les secteurs contigus (intimité, vis-à-vis...).
- **La création d'espace de végétation** (espace vert public) afin de permettre de créer des espaces partagés de respiration au sein des futurs quartier habités.

5.3 PAYSAGES & PATRIMOINE : CONCLUSION

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Les impacts sont donc mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine. En outre, **les enjeux paysagers sont pleinement intégrés dans les secteurs les plus sensibles** (cœur historique, certaines parties de l'espace rural) **et au niveau des secteurs de projet** (en général via les OAP).

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Bréhand**.

Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur l'agglomération, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une très faible mesure par le changement de destination (23 logements estimés). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future et de densification) pourra **conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires et collectifs) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat collectif ».
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.
- **Une OAP thématique « habitat » a été mise en place afin de fixer des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité** notamment en termes d'inertie thermique.

7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte ;**

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2021, recense les risques naturels et technologiques présents dans les Côtes-d'Armor. Il a notamment recensé les risques pour la commune de BRÉHAND. »
Les risques sont consultables sur https://www.georisques.gouv.fr/.

8.1 LE RISQUE INONDATION

La commune de Bréhand n'est pas concernée par le risque inondation. Cependant, les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilités des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N.*

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.
L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif ».

8.2 LES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL

8.2.1 EXPOSITION AU RISQUE RADON (RISQUE NATUREL)

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 3 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grés et schistes noirs). Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque.

8.2.2 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE (RISQUE NATUREL)

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification. Cependant, le règlement du PLU (titre I) rappelle en quoi la commune est concernée et la nécessité de la prise en compte de règles de construction et mesures préventives par rapport aux nouvelles constructions sur le territoire.

8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (RISQUE NATUREL)

Sur la commune de Bréhand **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa nul à moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa nul à moyen**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

8.3 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Concernant les ICPE, la commune de Bréhand compte **26 ICPE sur son territoire, non Seveso.** Parmi ces 26 ICPE, 21 correspondent à des ICPE de type agricole, en lien avec une activité agricole, dédiée à l'élevage, structurante sur la commune de Bréhand. Ces 21 ICPE agricoles sont toutes en fonctionnement et sont localisées au sein de l'espace rural.

5 ICPE sont localisées au sein ou à proximité immédiate du tissu de l'agglomération de Bréhand. Il s'agit de quatre activités d'élevage et de l'ancienne déchèterie de la ZA du Vau Jaune (à l'arrêt).

7 sites industriels sont répertoriés sur le territoire communal. Parmi ces 7 sites recensés, seulement deux d'entre eux sont identifiés comme en activité, les autres étant qualifiés d'activité terminée. La majorité des sites industriels inventoriés sont localisés au sein de l'espace rural de Bréhand (Le Prebys, au sud de La Ville es Chien, le long du ruisseau de la Touche, à Beauvais et au sud-ouest du territoire, à proximité de l'Evron), soit dans des secteurs éloignés des habitations. Les sites repérés au sein de l'espace rural sont repérés commune non actifs. Les deux sites « actifs », sont situés dans le tissu urbanisé :

- Le premier est localisé sur la zone artisanale du Vau Jaune, à l'ouest du bourg, il s'agit de la station-service du Relai du Mené.
- Le second est un garage implanté le long de la rue du stade, au sein du bourg.

La commune de Bréhand abrite également deux anciennes décharges situées sur la partie Sud du territoire communal :

- L'ancienne décharge de la Croix Launay (SSSP000235501),
- L'ancienne décharge de la Croix Beauvais (SSSP000235401).

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations**.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation actifs** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le**

développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière.

Pour sa part, **la Zone d'activités du Vau Jaune** permet l'implantation d'activités industrielles, à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire dans le cadre de la densification de la zone déjà aménagée : ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

8.4 LES RISQUES ET NUISANCES LIES AUX DEPLACEMENTS

8.4.1 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

La Commune de Bréhand n'est pas concernée par le risque TMD routier ou ferroviaire. En revanche, Le territoire communal est concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » en lien avec la traversée d'un gazoduc sur la commune.

En effet, la commune de Bréhand est traversée par des canalisations :

- Caulnes – Ploufragan Pont Noir (DN 200, PMS 67,7 bars) ;
- Plénée Jugon - Meslin (DN 250, PMS 67,7 bars) ;

Le territoire communal est aussi impacté par les servitudes d'utilité publique d'effets des canalisations suivantes :

- Caulnes – Ploufragan Pont Noir (DN 200, PMS 67,7 bars),
- Meslin – Ploufragan Zoopôle (DN 300, PMS 67,7 bars)
- Meslin - Lamballe (DN 100, PMS 67,7 bars)

Des installations annexes, qui ne sont pas situées sur Bréhand, impactent le territoire communal via les servitudes d'utilité publique d'effets :

- Poste de Meslin.

Dans ce cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs d'Ille et Vilaine.

Par ailleurs, les zones de projet (secteurs de densification et secteurs d'extension de l'urbanisation) ne sont pas traversées par ces canalisations (localisation en frange nord et sud du territoire communal).

8.4.2 LES NUISANCES SONORES

Le principal enjeu relatif aux nuisances sonores concerne la RD768. Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 30 à 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD768. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Aucune zone d'urbanisation future à vocation d'habitat n'est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RD768 et aucun secteur de densification de l'enveloppe urbaine n'est concerné. De plus, l**es nuisances sonores seront limitées par le respect des normes constructives en matière acoustique.**

Complémentairement, aucun bâtiment identifié au titre du changement de destination sont identifiés vis-à-vis de la RD768.

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- L'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES (gaz à effet de serre) ;
- Le renforcement du maillage des continuités douces s'inscrit dans la même perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (cours d'eau, boisements…) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- La nature en ville est prise en compte de manière renforcée, que ce soit dans le tissu urbain existant comme dans les futures opérations (création d'espace vert, protection et création de linéaire végétal), permettant à la fois de travailler sur les îlots de fraîcheur, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux, qu'il s'agisse du risque d'inondation dans une logique de mise en sécurité des personnes et des biens ;

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement démographique maîtrisé. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur des objectifs de densité caractéristiques d'un pôle rural dans le maillage territorial contribue à l'affirmation de Bréhand dans l'armature territoriale du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, en écho à son poids démographique et son niveau d'équipement.

9.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité élevés en densification comme en extension)**, et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien…)**, par comparaison à ce que génèrerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire** ;
- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des zones de développement au sein ou en continuité immédiate du bourg)**, et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à l'assainissement collectif)** ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté, intermédiaire et collectif, et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères** ;
- **Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine, à un réinvestissement des sites et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) s'**inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces…)**, des enjeux agricoles** (coupe-vent…)**, des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, mais aussi plus ponctuellement l'enjeu lié aux risques naturels**.

9.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers… en lien direct avec

les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées**.

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. En particulier, **elle intègre parfaitement les objectifs du ZAN**.
- Les **projets de développement en équipement et activités sont réfléchis dans une logique d'optimisation foncière, notamment pour la densification de la zone d'activités**.
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte**.
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques & nuisances, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions..**.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Bréhand ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'Evaluation environnementale (chapitre 4).

1 LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de bretagne a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.

Les six grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par 6 engagements :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables,
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous,
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique,
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources,
- Engagement pour la cohésion des territoires.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- Raccorder et connecter la Bretagne au monde,
- Accélérer notre performance économique par les transitions,
- Faire vivre une Bretagne des proximités,
- Une Bretagne de la sobriété,
- Une Bretagne unie et solidaire,

Ces 5 grands enjeux sont déclinés en objectifs. Le tableau ci-dessous présente les 38 objectifs du SRADDET et la manière dont le PLU de Bréhand les intègre à sa mesure :

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
1 - Raccorder et connecter la Bretagne au monde	
Objectif 1 : Amplifier le rayonnement de la Bretagne	Non concernée
Objectif 2 : Développer des alliances territoriales et assurer la place européenne et internationale de la Bretagne	Non concernée
Objectif 3 : Assurer le meilleur raccordement de la Bretagne au reste du monde	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 4 : Atteindre une multimodalité performante pour le transport de marchandise	Non concernée
Objectif 5 : Accélérer la transition numérique de toute la Bretagne	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
2 - Accélérer notre performance économique par les transitions	
Objectif 6 : Prioriser le développement des compétences bretonnes sur les domaines des transitions	Non concernée
Objectif 7 : Prioriser le développement de la recherche et de l'enseignement supérieur sur les enjeux des transitions	Non concernée
Objectif 8 : Faire de la mer un levier de développement durables pour l'économie et l'emploi à l'échelle régionale	Non concernée
Objectif 9 : Prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur ces domaines	Non concernée
Objectif 10 : Accélérer la transformation du tourisme breton pour un tourisme durable	Préservation du patrimoine bâti et naturel en tant que marqueur de l'identité territoriale et support de l'activité touristique. Le PLU encourage le développement le développement de l'offre de d'hébergement type chambre d'hôte ou gîte : autorisation des changements de destination en campagne vers de l'hébergement touristique.
Objectif 11 : Faire de la Bretagne la région par excellence de l'agroécologie et du « bien manger »	Pérennisation de l'activité agricole à travers la protection des terres et des sites d'exploitations.
Objectif 12 : Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises	Développement de la zone d'activité du Vau Jaune dans le cadre d'une densification. Le règlement permet la sous-

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 13 : Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques	destination « bureau » dans la zone d'activités sous réserve de bâtiment mixte. Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit. Le règlement écrit encourage la diversification de l'activité agricole.
Objectif 14 : Bretagne, région pionnière de l'innovation sociale	
3 – Faire vivre une Bretagne des proximités	
Objectif 15 : Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements contraints	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes ou automobile dans les dispositions des OAP sur les secteurs de développement afin d'assurer des continuités inter quartier et avec le cœur de bourg.
Objectif 16 : Améliorer collectivement l'offre de transports publics	Non concernée
Objectif 17 : Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 18 : Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg. Maintien et développement de l'appareil commercial du cœur de bourg.
Objectif 19 : Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence	Le règlement écrit permet la création de commerces seulement sur un périmètre central du bourg (Ua). Développement de la zone d'activité du Vau Jaune dans le cadre d'une densification. Le règlement écrit permet la création de locaux artisanaux au sein du bourg sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur.
4 – Une Bretagne de la sobriété	

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 20 : Transformer / revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 21 : Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur	
Objectif 22 : Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique	Intégration des risques dans la construction du PLU. Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 23 : Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique	
Objectif 24 : Atteindre le zéro enfouissement puis viser le zéro déchet à l'horizon 2040	Non concerné
Objectif 25 : Tendre vers le « zéro phyto » à horizon 2040	Non concerné

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 26 : Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement	Protection des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (inventaire naturaliste, protection règlementaire).
Objectif 27 : Accélérer la transition énergétique en Bretagne	Possibilité de recours aux énergies renouvelables (solaire notamment). Mise en place d'une OAP thématique « énergies renouvelables ». Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Préservation des espaces naturels, des boisements et des haies. Limitation de l'urbanisation.
Objectif 28 : Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne	Prise en compte des enjeux paysagers au niveau des OAP sectorielles.
Objectif 29 : Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement	Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement).

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 30 : Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation	Intégration de la démarche ERC (éviter réduire compenser) dans la définition des zones d'urbanisation future.
Objectif 31 : Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels	Urbanisation concentrée sur le bourg. Maîtrise de la consommation d'espace, en termes de superficies comme en termes de densité.
5 – Une Bretagne unie et solidaire	
Objectif 32 : Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 33 : Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement	Diversification de l'offre en logements à travers la mise en place d'objectif de logements plus denses (intermédiaires, collectifs) et de logements à caractère social dans les OAP.
Objectif 34 : Lutter contre la précarité énergétique	Etude d'identification des logements vacants. Projet de réhabilitation de la maison de santé et du presbytère.
Objectif 35 : Favoriser l'égalité des chances entre les territoires	Développement de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité.
Objectif 36 : Renouveler l'action publique, sa conception et sa mise en œuvre en réponse aux usages réels de nos concitoyen.ne.s	Non concernée
Objectif 37 : Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances	Développement de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité.
Objectif 38 : Garantir l'égalité des droits entre les femmes et les hommes	Non concernée

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le SRADDET Breton.

2 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne a été adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne (cf. ci-avant).

3 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de Bréhand appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune de Bréhand s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014 et modifié le 25 août 2016. Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) selon plusieurs catégories :

- Organisation,
- Qualité des eaux,
- Qualité des milieux aquatiques,
- Satisfaire les usages littoraux et d'alimentation en eau potable,
- Inondations.

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Bréhand les intègre :

SAGE Baie de Saint-Brieuc	
Dispositions pour compatibilité	Intégration dans le PLU
Organisation : La réussite de la mise en œuvre du SAGE dépend à la fois de la cohérence et de la pertinence dans la détermination des actions ; et de l'organisation entre les maîtres d'ouvrages, les acteurs locaux et les financeurs dans leur réalisation.	-
Qualité des eaux : • La charte de territoire, un outil pour atteindre les objectifs du SAGE sur 2011-2015, • Identification des espaces	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N).

stratégiques et des secteurs sensibles, • Mettre en œuvre des changements de pratiques sur tout le bassin versant du SAGE, • Faire évoluer les systèmes de cultures et/ou agricoles notamment sur les secteurs sensibles et les espaces stratégiques, • Réunir les conditions de ces changements et évolutions, • Interdiction de nouveaux drainages, • Ramassage préventif des algues vertes, • Réaménager l'espace, • Gérer les bordures de cours d'eau, • Accompagner l'équilibre de la fertilisation phosphorée, • Améliorer l'assainissement des eaux usées, • Réduire les usages de produits phytosanitaires	Intégration de dispositions obligeant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur tous les secteurs d'OAP. Intégration de principes dans le règlement écrit visant à obliger l'infiltration des eaux pluviales pour toute construction en zone Urbaine et à privilégier en zone A et N. Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement), recommandations spécifiques à la prise en compte du bocage (OAP thématique). Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau. Protection des zones humides identifiées par le SAGE ainsi qu'avec l'analyse naturaliste menée sur les secteurs à enjeux à travers un tramage spécifique dans le plan de zonage et une inconstructibilité définie dans le règlement écrit.
Qualité des milieux aquatiques : • Restaurer la continuité écologique des cours d'eau, • Renaturation de cours d'eau en contexte urbain, • Continuité écologique à l'aval du Gouët, à l'aval Gouessant, • Limiter la création de plan d'eau, • Inventaires des zones humides, • Rôles des zones humides, • Protéger et gérer les zones humides, • Réaliser des plans de reconquête, • Mesures compensatoires, • Prise en compte des inventaires par les SCOT, • Continuité écologique « transversale », • Entretien des fossés de bords de route.	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N). Protection des zones humides identifiées par le SAGE ainsi qu'avec l'analyse naturaliste menée sur les secteurs à enjeux à travers un tramage spécifique dans le plan de zonage et une inconstructibilité définie dans le règlement écrit.
Satisfaire les usages littoraux et d'alimentation en eau potable : • Identifier les sources de pollution, • Améliorer les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, • Mettre en adéquation le développement urbain et économique avec les capacités de collecte et de traitement, • Réduire les sources de contamination agricoles, • Diversifier les ressources actuelles, • Retenue de St-Barthélémy,	Recentrage de l'urbanisation en densification des entités urbaines principales ainsi qu'en continuité du bourg, Prise en compte de la capacité de la station d'épuration et des ressources et besoins en eau potable dans la réflexion de développement urbain du territoire.

• Économiser la ressource, • Suivi des forages.	
Inondations : • Identification des zones à risque, • Gestion des eaux pluviales, • Gestion des zones inondables.	Intégration de dispositions obligeant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur tous les secteurs d'OAP. Intégration de principes dans le règlement écrit visant à obliger l'infiltration des eaux pluviales pour toute construction en zone Urbaine et à privilégier en zone A et N

Ainsi, le PLU est compatible avec le SAGE.

4 LE PGRI

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin du 15 mars 2022.

Il répond aux objectifs suivants :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

Il comprend 6 dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme :

Objectif du PGRI	Vis-à-vis de la révision du PLU
Préservation des zones inondables non urbanisées (disposition 1-1)	Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines (disposition 1-2)	
Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation (disposition 2-2)	Indicateur intégré au Rapport de présentation.
Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation (disposition 2-3)	Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage). Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1) (disposition 2-14)	Intégration de dispositions obligeant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur tous les secteurs d'OAP. Intégration de principes dans le règlement écrit visant à obliger l'infiltration des eaux pluviales pour toute construction en zone Urbaine et à privilégier en zone A et N
Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022 - 2027 3D-2)	

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le PGRI.

1 LE PLH DE LAMBALLE TERRE ET MER

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Il s'agit d'un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Ce document est construit autour de 5 grands axes :

Axe 1 : Production et mixité sociale,

Axe 2 : Foncier et forme urbaine,

Axe 3 : Mobilisation du parc existant,

Axe 4 : Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers,

Axe 5 : Gouvernance / pilotage PLH.

Le PLH est actuellement en cours de révision et devrait **être arrêté en juillet 2025.**

Axe 1 Production et mixité sociale	
Orientation 1 : Conforter l'attractivité du territoire / développer un dynamisme démographique partagé	
Produire 2 292 logements sur la durée du PLH en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial.	Sur la période 2020-2025, soit sur 6 ans, le PLH prévoit, sur la commune de Bréhand, la production de 48 logements, correspondant à une moyenne globale de 8 logements par an. Sur les 10 prochaines années, le PLU prévoit la réalisation de 87 logements, environ 9 logements par an. Un résultat légèrement supérieur aux estimations du PLH qui précise que : *« le nombre de logements est fourni à titre indicatif pouvant avoir valeur d'un chiffrage minimum à produire pour certaines communes »*. **A noter que la version arrêtée du PLH de 2025 indique une production de logements de l'ordre de 59 unités sur 6 ans soit environ 10 logements par an.**
Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative sur le territoire.	Le PLH fixe un objectif de répartition des logements locatifs à vocation sociale sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité (modification du PLH en 2022). Cette répartition prévoit la réalisation de 90 logements locatifs sociaux à l'échelle des 34 communes non SRU sur 6 ans, soit une moyenne de 2 à 3 logements sociaux à produire par commune non SRU entre 2020 et 2025. Le projet de PLU de Bréhand prévoit la réalisation de 2 logements à caractère social sur les 87 logements à réaliser sur les 10 prochaines années. Ces logements seront localisés sur le secteur de densification du bourg

	(rue de Launay). En ce sens, la commune participe pleinement aux objectifs du PLH. A noter que le PLH est actuellement en cours de révision : les échanges en cours vont dans le sens de privilégier le développement de l'offre sociale sur les communes SRU dans les orientations du futur PLH. Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc ne fixe pas d'objectif précis et indique que « *la répartition des logements sociaux, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble* ***des pôles urbains et d'appui*** ». En ce sens, la commune de Bréhand, ne correspondant ni à un pôle d'appui ni à un pôle urbain, ni à une commune SRU, n'a pas fixé d'objectifs précis de part de logements à caractère social à réaliser sur l'ensemble de la production de logements sur les 10 prochaines années. En revanche, **la commune a fixé des objectifs de diversification de formes urbaines au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (réalisation d'appartement de type T1, T2 et T3), c'est-à-dire soit en en intermédiaire ou en collectif). Cet objectif permettra de faciliter l'intégration de logements à caractère social au sein des futures opérations d'aménagement.
Accompagner l'accession sociale à la propriété.	Principalement porté en dehors du PLU. Le projet prévoit une diversification des formes urbaines et des statuts afin de répondre aux besoins des différentes populations
Axe 2 : Foncier et forme urbaine	
Orientation 2 : conforter une politique foncière durable et promouvoir un habitat plus « vertueux »	
Maîtriser la gestion du foncier et porter une stratégie foncière intercommunale.	Une étude de recensement des potentialités et des opportunités foncières sur chaque commune a été réalisé en 2021 par l'intercommunalité. Cette étude a été reprise et mise à jour dans le cadre de la révision du PLU afin de connaître précisément le nombre de logements pouvant être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. L'objectif de densification fixé à l'échelle de Lamballe Terre et Mer

	est de 55%. Le SCOT complémente cet objectif en fixant pour la commune de Bréhand, un objectif de 35% en densification (sans consommation foncière) pour la période 2021-2031 et 55% sur la période 2031-2041. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Les secteurs à court- moyen terme représentent une surface totale de l'ordre de 3.73 hectares et la réalisation de 90 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2025-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 63% (57 logements ne générant pas de consommation foncière / les 90 logements dans les secteurs à court terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (35%).** Les secteurs moyen-long terme représentent une surface totale de l'ordre de 2.01 hectares et la réalisation de 45 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2030-2034, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100% (48 logements ne générant pas de consommation foncière / les 48 logements dans les secteurs à moyen-long terme). **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**
Développer une stratégie plus économe de l'espace et une production d'habitat plus diversifiée.	En moyenne, la densité est de 30 **logements/ha** à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble en densification de l'enveloppe urbaine soumis à OAP et 26 logements/ha sur le secteur d'extension ; elle est de **29 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP en densification et extension**. Plus précisément, le SCOT du Pays

	de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Bréhand, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **18 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041**. Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre 2025 et 2030 représentent une densité de **31 logements par hectare** (secteur résidence séniors – 49 logts/ha, secteur rue de Launay – 20 logts/ha, secteur rue de Penthièvre – 36 logts/ha, secteur rue du Pont Calard – 29 logts/ha, secteur le Chemin Neuf – 26 logts/ha), soit au total 50 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 31 logements par hectare, soit une densité bien supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (18 logts par hectare).
	Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **25.4 logements par hectare** (secteur Impasse Saint-Père), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.63 hectare, soit une densité de 25.4 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25 logts par hectare).
Axe 3 : Mobilisation du parc existant	
Orientation 3 : Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant	
Favoriser l'amélioration du parc de logements existant et lutter contre l'habitat indigne.	Principalement porté en dehors du PLU. Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants. Au regard de cette étude précise localisation les logements vacants sur la commune, la
Optimiser la performance énergétique des logements existants.	
Appuyer les initiatives / démarches en faveur de la revitalisation des centres.	
Limiter la vacance de longue durée.	

	collectivité est en mesure d'agir plus efficacement sur ce parc.
Axe 4 : besoins spécifiques	
Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits	
Développer l'offre pour les séniors et personnes à mobilité réduite.	Le PLU prévoit, à travers les dispositions de ses OAP sur les futurs secteurs de développement de l'habitat, une diversification des formes urbaines et des statuts. Le projet de PLU prévoit la réalisation d'une partie des logements respectant des formes urbaines plus denses, soit des logements intermédiaires ou collectifs, permettant de répondre aux besoins des petits ménages, ménages modestes, jeunes
Améliorer les réponses en matière de logement des jeunes et des saisonniers.	
Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès et de maintien dans leur logement.	
Répondre aux besoins des gens du voyage.	

	travailleurs, aux séniors… C'est le cas pour le secteur d'extension de l'enveloppe urbaine : Le secteur « Le Chemin Neuf ». Sur ce secteurs, l'OAP indique une part de logements de types collectifs à réaliser au sein du secteur en proposant une position géographique à privilégier pour leur implantation (soit 8 logements sur les 15 à réaliser sur le secteur, plus de la moitié de la production du secteur). Aussi, l'OAP précise que ce collectif privilégiera des logements de petites tailles de type T1, T2 et T3. C'est aussi le cas sur le secteur « rue du Pont Calard » qui prévoit la réalisation de 4 maisons groupées sur le secteur sur les 6 logements à réaliser sur le secteur (soit 2/3 de la production du secteur). La commune souhaite offrir une **offre d'hébergement destinée aux personnes âgées** en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces, équipements et services. En effet, la commune

	souhaite inscrire le territoire en cohérence avec l'évolution de la population et notamment le vieillissement de la population observée sur les dernières années. En ce sens, le projet de PLU identifie un secteur destiné à l'accueil d'un équipement de type résidence pour les séniors à l'ouest de la rue Sainte-Anne, dans la partie est du bourg. Ce secteur représente une surface totale de l'ordre de 0.37 hectare et prévoit la réalisation de 18 logements (49 logts/ha) dont 16 logements à destination des séniors. Le projet de PLU de Bréhand prévoit la réalisation de 2 logements à caractère social sur les 87 logements à réaliser sur les 10 prochaines années.

	Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, les dispositions prévoient la réalisation d'un total de 32 logements s'inscrivant dans le cadre de forme urbaines denses ou de statuts différenciés, soit 37% de la production de logements sur les 10 prochaines années et 50% sur l'ensemble de la production de logements à 10 ans (*hors changement de destination*). Enfin, une OAP thématique habitat est intégrée dans le PLU afin de définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie.
Axe 5 : Gouvernance / pilotage PLH	
Orientation 5 : Conforter le rôle et le positionnement de Lamballe Terre et Mer comme pilote et fédérateur des interventions habitat	
Piloter et suivre le PLH.	-
Mise en place d'un observatoire de l'habitat.	Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le

	bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. Une étude de recensement des potentialités et des opportunités foncières sur chaque commune a été réalisé en 2021 par l'intercommunalité. Cette étude a été reprise et mise à jour dans le cadre de la révision du PLU afin de connaître précisément le nombre de logements pouvant être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.
Informer, communiquer, animer.	-

Le PLU apparaît donc pleinement compatible avec le PLH.

2 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Suite à l'adoption du schéma départemental de coopération intercommunale en 2016, la fusion des intercommunalités a conduit à réduire le nombre des adhérents du PETR du Pays de Saint-Brieuc à 2 EPCI au 1er janvier 2017 : Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer.

Ces 2 EPCI représentant 72 communes - dont cinq communes nouvelles. Le nouveau périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, intègre aujourd'hui 13 communes supplémentaires, membres de Lamballe Terre et Mer, qui relevaient auparavant du périmètre du SCOT de Dinan.

Par délibération du 21 décembre 2018, les Elus du Comité syndical ont décidé de prescrire l'élaboration d'un SCOT sur l'ensemble du périmètre, élargi à 13 communes, depuis le 1er janvier 2017.

Le Scot du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 07 février 2025 et est désormais exécutoire depuis le 12 avril 2025.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs est structuré selon 12 axes :

- Axe I : Développement résidentiel ;
- Axe II : Centralités, commerces et logistique ;

- Axe III : Emplois et espaces économiques ;
- Axe IV : Offre de mobilités et infrastructures ;
- Axe V : Offre d'équipements et de tourisme ;
- Axe VI : Agriculture ;
- Axe VII : Energies renouvelables ;
- Axe VIII : Patrimoines naturels ;
- Axe IX : Ressource en eau ;
- Axe X : Risques et vulnérabilité au changement climatique ;
- Axe XI : Matériaux de construction et réemploi ;
- Axe XII : Application de la loi Littoral ;

Chaque axe est décliné par des orientations (numérotées I.I, I,II…) et des objectifs (numérotés en chiffres 1, 2, 3…). Chaque objectif comprend une ou plusieurs « prescriptions » qui présentent les parties opposables du DOO (numérotées A, B…).

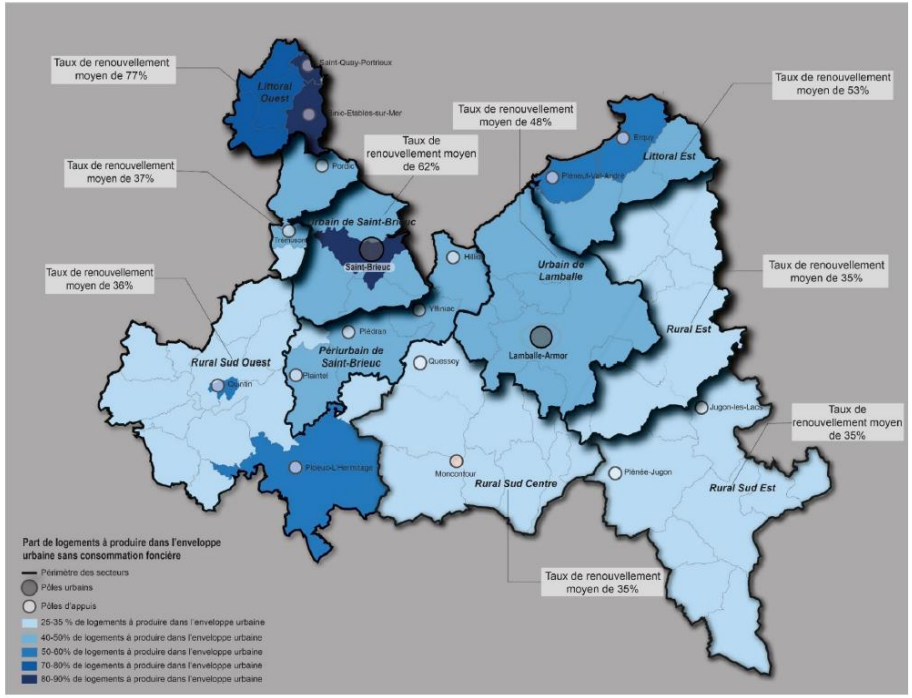
Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des objectifs issus des 12 grands axes du DOO et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de Bréhand.

AXE I - DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
I.I – UNE PRIORITE DONNÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN	
1 – Confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines	
Prescription A : Les **opérations de renouvellement urbain** sont les principaux leviers du développement urbain. Elles doivent concilier les exigences des habitants et usagers en matière de qualité de vie (intimité et espaces extérieurs, confort et qualité d'usage…), les exigences de sobriété foncière (densité, intensité, mutualisation…), et favoriser la mixité des usages et activités.	5 secteurs de gisements fonciers sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP fixent des dispositions en termes de densité (comprise entre 20 et 49 logements par hectare), de mixité sociale, de formes urbaines denses, de protection de haies bocagères, de création d'espace vert…
Prescription B : De **nouvelles formes urbaines** doivent être favorisées conjuguant : qualité et intimité des espaces privatifs, qualité d'usage des espaces partagés et extérieurs, mixité sociale et générationnelle, sobriété énergétique et urbanisme bioclimatique. La production de ces formes urbaines doit aussi être l'occasion de créer des espaces de proximité qui valorisent la nature en ville et les usages : espaces de convivialité et de détente, jardins nourriciers, espaces verts individuels ou collectifs, gestion alternative des eaux pluviales (cf. axe IX), et d'améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Elles peuvent pour cela utilement s'inspirer des formes urbaines traditionnelles.	De manière systématique, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, maisons groupées, intermédiaire, collectif) **en orientant les perspectives selon les secteurs**. C'est le cas pour le secteur d'extension de l'enveloppe urbaine : Le secteur « Le Chemin Neuf ». Sur ce secteurs, l'OAP indique une part de logements de types collectifs à réaliser au sein du secteur en proposant une position géographique à privilégier pour leur implantation (soit 8 logements sur les 15 à réaliser sur le secteur, plus de la moitié de la production du secteur). Aussi, l'OAP précise que ce collectif privilégiera des logements de petites tailles de type T1, T2 et T3. C'est aussi le cas sur le secteur « rue du Pont Calard » qui prévoit la réalisation de 4 maisons groupées sur le secteur sur les 6 logements à réaliser sur le secteur (soit 2/3 de la production du secteur). Complémentairement, les objectifs de diversification de mixité sociale de l'habitat sont portés par l'intégration d'objectifs en termes de **production de logements locatifs sociaux**, avec 2 logements sur l'OAP « rue de Launay » (soit 29% des logements à produire sur le secteur) ainsi que deux logements au-dessus des cellules commerciales.

	La commune souhaite offrir une **offre d'hébergement destinée aux personnes âgées** en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces, équipements et services. En effet, la commune souhaite inscrire le territoire en cohérence avec l'évolution de la population et notamment le vieillissement de la population observée sur les dernières années. En ce sens, le projet de PLU identifie un secteur destiné à l'accueil d'un équipement de type résidence pour les séniors à l'ouest de la rue Sainte-Anne, dans la partie est du bourg. Ce secteur représente une surface totale de l'ordre de 0.37 hectare et prévoit la réalisation de 18 logements (49 logts/ha) dont 16 logements à destination des séniors. Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, les dispositions prévoient la réalisation d'un total de 32 logements s'inscrivant dans le cadre de forme urbaines denses ou de statuts différenciés, soit 37% de la production de logements sur les 10 prochaines années et 50% sur l'ensemble de la production de logements à 10 ans (*hors changement de destination*). Enfin, une OAP thématique habitat est intégrée dans le PLU afin de définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie.
2 – Requalifier l'espace public qui respecte et met en valeur le patrimoine bâti et naturel	
Prescription : **Les projets de requalification de l'espace public** doivent, en fonction des enjeux locaux, contribuer à la valorisation du patrimoine bâti et naturel, à la création d'îlots de fraîcheur et d'espaces de rencontre et d'animations, au développement des modes doux, à l'apaisement de la circulation motorisée et à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite de la voirie et des espaces publics.	56% de la production de logements sur les 10 prochaines années sera réalisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et 17% en continuité du bourg, soit au plus près des commodités du centre-bourg.

	Le développement des modes doux est assuré dans le PLU par à la fois la protection des linéaire existants ainsi que par la création de continuité dans l'ensemble des secteurs de projet couverts par une OAP. De plus, la commune souhaite renforcer les interactions entre les habitants à travers le développement de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité (projet équipements pumptrack intégré dans une logique de valorisation des espaces de loisirs au sud du bourg) en complément de ceux déjà existants.
3 – Faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements	
Prescription A : **Les nouveaux logements doivent en priorité être produits en renouvellement urbain, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante**. Le SCoT fixe une part de logements à produire sans consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cette part doit être respectée dans chaque secteur géographique.	

Part de logements à produire en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante pour la période 2021-2031



Prescription B : Pour tenir compte des situations locales, la part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine peut être différenciée pour chaque commune, mais doit être respectée en moyenne par secteur définie dans le tableau ci-dessous.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court-moyen terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court - moyen terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court - moyen terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (40 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

Secteurs géographiques et pôles	2021-2031	2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**62%**	**76%**
Ville de Saint-Brieuc	90%	95%
Autres communes pôle urbain de Saint-Brieuc	45%	60%
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**37%**	**60%**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	40%	60%
Autres communes	25%	60%
Secteur urbain de Lamballe	**48%**	**59%**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	50%	60%
Autres communes	40%	55%
Secteur rural Est	**35%**	**55%**
Autres communes	35%	55%
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**77%**	**78%**
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	80%	80%
Autres communes	70%	75%
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**53%**	**71%**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	60%	75%
Autres communes	40%	60%
Secteur rural Sud-Ouest	**36%**	**57%**
Pôle secteur rural Sud-Ouest	60%	70%
Autres communes	25%	50%
Secteur Sud centre	**35%**	**57%**
Pôle rural Sud Centre	35%	60%
Autres communes	35%	55%
Secteur rural Sud Est	**35%**	**57%**
Pôle rural Sud Est	35%	60%
Autres communes	35%	55%
Territoire du SCoT	**50%**	**72%**

- **Gisement n°86 - secteur « résidence séniors » (18 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF) de l'ordre de 0.26ha (sur les 0.37ha du secteur)*
- **Gisement n°14 – « rue de Launay » (7 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°21 (4 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°22 (6 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Secteur « Le Chemin neuf » (15 logements)** – *générant de la consommation foncière de l'ordre de 0.46ha sur la totalité du secteur de 0.54ha.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.73 hectares et la réalisation de 90 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2025-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 63% (57 logements ne générant pas de consommation foncière / les 90 logements dans les secteurs à court - moyen terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (35%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « complexe » (29 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°50 (estimation de 16 logements)** - *ne générant pas de consommation foncière.*

	Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 2.01 hectares et la réalisation de 45 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100% (48 logements ne générant pas de consommation foncière / les 48 logements dans les secteurs à moyen - long terme). **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**
Prescription C : **Dans les pôles, la part de logements à produire en renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** doit être supérieure à la moyenne du secteur tel que détaillé dans le tableau.	Commune non concernée.
Prescription D : Les démarches de **densification sur des parcelles déjà bâties** (type BIMBY : Build In My Back Yard) doivent être encouragées dans les documents d'urbanisme en accord avec les autres objectifs notamment patrimoniaux et paysagers.	Un inventaire particulièrement précis des gisements fonciers a été mené sur les tissus urbanisés du territoire communal. L'ensemble des gisements d'une surface de plus de 2000m² sont couverts par une OAP qui fixe des objectifs de densité afin d'optimiser le foncier encore présent dans l'enveloppe urbaine. Chaque densité minimale fixée dans les OAP a été déterminée au regard des enjeux environnementaux, paysager, patrimoniaux…
Prescription E : La **mutualisation des usages** dans les différents espaces et locaux, doit être favorisée : stationnement automobile et vélo, locaux techniques, espaces extérieurs…	Le PLU encourage la mutualisation des usages à travers plusieurs éléments tels que : - Mutualisation des stationnements pour les différentes sous-destination encourager dans le règlement écrit. - Mutualisation des stationnements mise en place dans les dispositions de plusieurs OAP (rue de Penthièvre, rue du Pont Calard, rue de Launay), - Obligation des usages dans le règlement écrit lors de la création de bureau qui doivent réalisés dans le cadre de bâtiments mixtes couplés avec une autre destination autorisée dans la zone en question.

	- …
4 – Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain	
Prescription A : Tous les **potentiels de renouvellement urbain** doivent être identifiés : les potentiels de densification, les dents creuses, les logements dégradés, les ilots sous utilisés et dégradés, et les logements vacants et les friches.	Une étude de densification a été menée précisément sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine de Bréhand. Cette étude a permis d'analyser les espaces non bâtis, les espaces bâtis qui pourraient faire l'objet d'une reconversion, les logements vacants, les éventuelles friches…
Prescription B : Sur cette base, des **secteurs d'intervention prioritaires** doivent être définis, en tenant compte de la dureté foncière, de la capacité d'accueil (nombre de logements), et des gains pour l'attractivité et l'animation des centralités, ainsi que des secteurs patrimoniaux à protéger et des espaces libres à préserver. Les collectivités définissent pour ces secteurs un projet global et opérationnel de renouvellement incluant les îlots bâtis et les espaces publics et voiries.	Une étude de densification a été menée précisément sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine du bourg. Chacun des gisements identifiés a été caractérisé précisément afin de connaitre ses enjeux et de déterminer son niveau de faisabilité opérationnel. Ainsi, au regard de cette caractérisation, il a été défini quel avenir fixé pour chaque gisement : jardin protégé, mise en place d'une OAP (avec disposition de densité, de protection environnementale…).
Prescription C : A l'intérieur des enveloppes urbaines, les documents d'urbanisme doivent définir le nombre minimal de logements à réaliser pour chaque **terrain constructible libre de constructions de plus de 2 000 m²**. A ce titre, la notion de terrain s'applique aux parcelles cadastrales ou ensembles de parcelles contiguës, y compris des parcelles partiellement bâties. Pour les terrains agricoles ou naturels situés dans l'enveloppe urbaine, l'objectif de densité moyenne en extension à l'échelle du secteur ou du pôle doit être pris en compte (cf. objectif I.II.3).	Un inventaire particulièrement précis des gisements fonciers a été mené sur les tissus urbanisés du territoire communal. L'ensemble des gisements d'une surface de **plus de 2000m²** sont couvert par une OAP qui fixe des objectifs de densité afin d'optimiser le foncier encore présent dans l'enveloppe urbaine. 1 secteur de densification de plus de 2000m² est considéré comme ENAF au titre du MOS, le secteur « Résidence séniors ». Sur ce gisement la densité minimale a été fixé à 49 logements par hectare, soit au-delà de l'objectif de densité fixé à l'échelle des secteurs d'extension de la commune, notamment au regard de la configuration des secteurs et du tissu urbain environnant.
5 – Réduire la dépendance aux véhicules motorisés et favoriser les centralités	

Prescription : Pour limiter les déplacements motorisés et favoriser l'animation des centralités, les **opérations de renouvellement urbain et les extensions doivent respecter les principes suivants** : ↳ Être localisées au plus près des centralités existantes, et à défaut intégrer des services de proximité. ↳ Être desservies par des itinéraires sécurisés pour les modes doux (piétons, vélos) vers les principaux pôles d'équipements à proximité (écoles, commerces, emplois…) et arrêts de transports en commun. Les documents d'urbanisme peuvent préciser ces principes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).	73% de la production de logements des 10 prochaines années sera réalisée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (dont 56%) ainsi qu'en continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée du bourg (17%). De plus, tous les gisements de plus de 2000m² (5 gisements) ainsi que le secteur d'extension est couvert par des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent des dispositions pour la création de cheminements doux afin d'encourager les liaisons douces entre les quartiers d'habitats et les secteurs de flux tels que les sites d'équipements sportifs ou scolaires, les commerces, services…
6 – Maîtriser l'urbanisation en extension	
Prescription A : Pour ne pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme doivent : ↳ **Limiter les terrains ouverts à l'urbanisation** selon un phasage prévisionnel de la production de logements, en cohérence avec le PLH et avec l'objectif de renouvellement urbain du secteur concerné (cf. prescription I.I.3 ci-avant). ↳ **Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation** de terrains destinés à la construction de logements afin d'assurer que la production de logements programmée en renouvellement urbain, par le document d'urbanisme, avance, a minima, au même rythme que la production de logements, programmée en extension.	Les secteurs de renouvellement urbain présents à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ainsi que le secteur d'extension est ouvert à l'urbanisation, conformément au code de l'urbanisme puisqu'ils sont tous desservis par les réseaux. Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) : • La notion de « court-moyen terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030), • La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

	L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement. Deux catégories ont été identifiées : ▪ **Court - moyen terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ; ▪ **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.
Prescription B : Si le besoin de logements dépasse l'estimation du scénario de référence du SCoT, **la production de logements supplémentaires** ne doit pas augmenter la consommation foncière prévue et être compatible avec les capacités d'accueil du site, notamment en ce qui concerne l'assainissement (cf. axe 10 du DOO). Cette production supplémentaire doit être portée prioritairement sur le renouvellement urbain.	Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Bréhand appartient au secteur « Rural Sud Centre » composé de **10 communes** : Bréhand, Hénon, Penguily, Plémy, Moncontour (commune pôle), Quessoy (commune pôle), Saint-Glen, Saint-Trimoël, Trébry et Trédaniel. A l'échelle de ces 8 communes (Secteur rural sud centre, hors communes pôles de Moncontour et Quessoy), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** : • Pour la période 2021-2031 : **12 hectares** à répartir sur les 8 communes, • Pour la période 2031-2041 **: 5 hectares** à répartir sur les 8 communes. Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur.

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est actuellement en cours de révision et a été arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 10 unités pour la commune de Bréhand (59 logements sur 6 ans) – à noter que le projet de PLU prévoit la production d'environ 90 logements sur les 10 prochaines années, soit environ 9 par an, en compatibilité avec le PLH. Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI.

Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Rural sud Centre » dans lequel s'inscrit la commune de Bréhand).

Période 2021-2031 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)
Bréhand	59	10	25,1%		70		3,0
Hénon	38	6	16,2%		45		1,9
Penguily	28	5	11,9%		33		1,4
Plémy	26	4	11,1%	280	31	12	1,3
Saint-Glen	14	2	6,0%		17		0,7
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		29		1,2
Trébry	28	5	11,9%		33		1,4
Trédaniel	18	3	7,7%		21		0,9
	235	39	100,0%		280		12,0

Période 2031-2041 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2034**
Bréhand	59	10	25,1%	350	88	5	*1,3*	0,4
Hénon	38	6	16,2%		57		*0,8*	0,2
Penguily	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Plémy	26	4	11,1%		39		*0,6*	0,2
Saint-Glen	14	2	6,0%		21		*0,3*	0,1
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		36		*0,5*	0,2
Trébry	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Trédaniel	18	3	7,7%		27		*0,4*	0,1
	235	39	100,0%		350		*5,0*	1,5

Synthèse :

	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition consommation 2021-2034
Bréhand	3,0	0,4	3,4
Hénon	1,9	0,2	2,2
Penguily	1,4	0,2	1,6
Plémy	1,3	0,2	1,5
Saint-Glen	0,7	0,1	0,8
Saint-Trimoel	1,2	0,2	1,4
Trébry	1,4	0,2	1,6
Trédaniel	0,9	0,1	1,0
	12,0	**1,5**	**13,5**

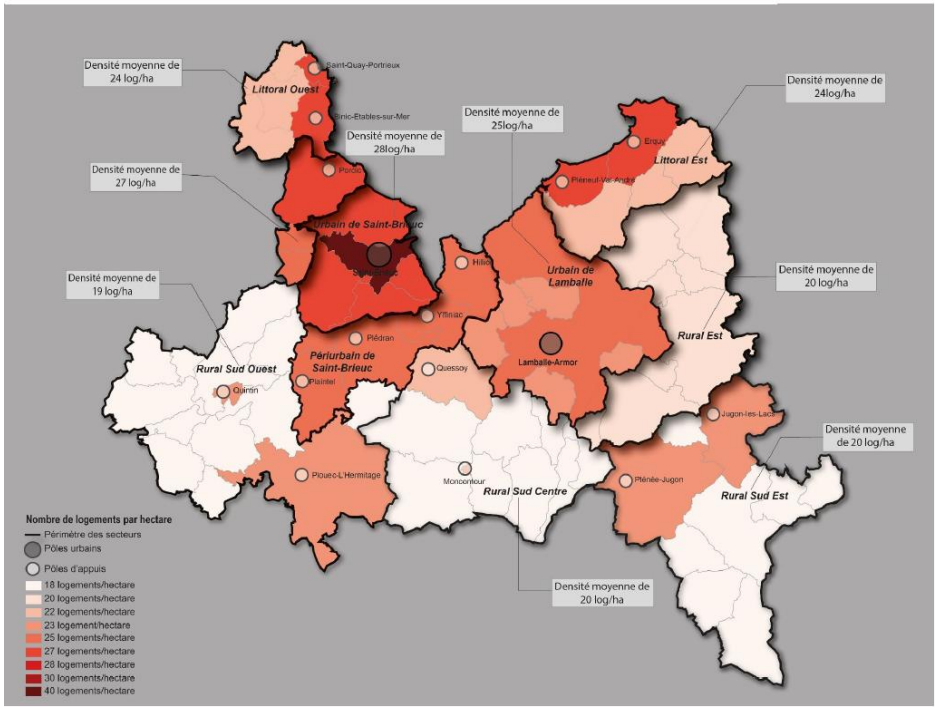
	La production moyenne annuelle de logements sur Bréhand est définie à 10 logements d'après le PLH, soit près de **25% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur rural sud centre** (hors communes pôles). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (280 logements à produire à l'échelle des 8 communes du secteur entre 2021 et 2031 et ensuite 350 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Bréhand est d'environ **70 unités par an entre 2021 et 2031 et 88 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Bréhand, qui prévoit 87 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH*. En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Bréhand, sur la période 2021-2031 serait de l'ordre de **3 hectares** et sur la période 2031-2034 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2034) de l'ordre de **0.4 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **3.4 hectares entre 2021 et 2034 à vocation habitat.** Pour rappel, au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.6 hectares toutes vocations confondues dont 3.3 hectares à vocation habitat. En ce sens, le projet de PLU de Bréhand est compatible avec les objectifs de sobriété foncière défini par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.**

	Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 1930 habitants d'ici 2034 correspondant à l'accueil de 87 logements sur les 10 prochaines années. En 2023, la STEP présente une charge organique de l'ordre de 884 équivalents-habitants (sur une capacité nominale de 1200 équivalents-habitants). Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.9% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 1930 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 165 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 87 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 87 logements, 64 seront raccordés à l'assainissement collectif (23 logements issus du changement de destination dans la production « pratique » de logements) A raison de 2.42 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 155 EH (équivalent-habitant), soit 64 x 2.42. Si on ajoute les 155 EH aux 884 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente moins de 1039 EH d'ici 2034 (pour une capacité nominale de 1200 EH). En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.
an	
1 – Garantir un développement démographique rééquilibré	

Introduction (1/2) : En plus d'une croissance démographique couplée au desserrement des ménages, l'estimation du besoin de production de logements doit aussi intégrer : - L'augmentation du nombre de **logements occasionnels**, notamment en lien avec l'évolution du télétravail, le besoin d'hébergement des étudiants et des travailleurs saisonniers, et la compensation de l'augmentation du parc de logements secondaires ; ce besoin est estimé à 2 760 logements à l'échelle du territoire pour la période 2021-2031 ; - La compensation de la perte d'un certain nombre de logements dans le cadre des **opérations de renouvellement du parc ancien** (opérations de démolition-reconstruction ou fusion de petits logements dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourdes) ; ce besoin est estimé à 690 logements à l'échelle du territoire du SCoT pour la période 2021-2031.	Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2022. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacant (51 unités selon l'INSEE en 2021). Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations. En ce qui concerne les résidences secondaires, elles représentent une part de seulement 5.8% sur le territoire communal, soit 47 unités en 2021 selon l'INSEE. Au regard de ces part et valeurs absolues particulièrement faible, il peut être affirmer que la commune n'est pas touchée par une problématique particulière liée à la vacance ou au phénomène de résidences secondaires. Ces éléments n'ont donc pas été pris en compte dans le travail d'estimation de la production de logements, estimant que leur part est négligeable et sera naturellement intégré dans l'évolution du parc sur 10 ans. La commune, dans ses OAP fixe des règles en termes de formes urbaines afin de permettre une diversification des logements et répondre aux besoins de tous les types de population et notamment aux évolutions sociétales (télétravail, étudiants, saisonniers…).

Prescription A : Pour atteindre un développement démographique équilibré, les **objectifs de production de logements par secteur** indiqué dans le tableau ci-après, doivent être respectés.

Densité brute moyenne en extension par secteur géographique applicable pour la période 2021-2031



Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Bréhand appartient au secteur « Rural Sud Centre » composé de **10 communes** : Bréhand, Hénon, Penguily, Plémy, Moncontour (commune pôle), Quessoy (commune pôle), Saint-Glen, Saint-Trimoël, Trébry et Trédaniel.

A l'échelle de ces 8 communes (Secteur rural sud centre, hors communes pôles de Moncontour et Quessoy), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** :

- Pour la période 2021-2031 : **12 hectares** à répartir sur les 8 communes,
- Pour la période 2031-2041 **: 5 hectares** à répartir sur les 8 communes.

Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur.

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est actuellement en cours de révision et a été arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 10 unités pour la commune de Bréhand (59 logements sur 6 ans) – à noter que le projet de PLU prévoit la production d'environ 90 logements sur les 10 prochaines années, soit environ 9 par an, en compatibilité avec le PLH. Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI.

Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Rural sud Centre » dans lequel s'inscrit la commune de Bréhand).

Période 2021-2031 :

Estimation des besoins de production de logements pour la période 2021-2031

Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2021-2031 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2021-2031	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2021-2031	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2021-2031
Secteur urbain de Saint-Brieuc	- 0,2%	0,35%	2 780	1 350	350
Ville de Saint-Brieuc	- 0,7%	0,30%	950	650	250
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	1830	700	100
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	1 440	250	75
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	1 200	160	50
Autres communes	0,4%	0,40%	240	90	25
Secteur urbain de Lamballe	0,4%	0,94%	1 630	35	100
Pôle urbain de Lamballe-Armor	0,3%	1,00%	1 230	25	75
Autres communes	0,8%	0,80%	400	10	25
Secteur rural Est	0,9%	0,50%	330	5	0
Autres communes	0,9%	0,50%	330	5	0
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	0,3%	0,26%	630	230	60
Pôle secteur littoral et rétrolittoral Ouest	0,2%	0,20%	440	100	50
Autres communes	0,5%	0,40%	190	130	10
Secteur littoral et rétrolittoral Est	0,3%	0,46%	560	725	60
Pôle littoral et rétrolittoral Est	0,0%	0,50%	360	465	50
Autres communes	0,9%	0,40%	200	260	10
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	640	160	15
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	0,3%	0,40%	210	80	10
Autres communes	0,1%	0,40%	430	80	5
Secteur rural Sud Centre	0,3%	0,43%	530	0	20
Pôle rural Sud Centre	0,3%	0,50%	190	0	15
Autres communes	0,3%	0,40%	340	0	5
Secteur rural Sud Est	0,3%	0,35%	340	0	10
Pôle rural Sud Est	0,3%	0,40%	180	0	7
Autres communes	0,3%	0,30%	160	0	3
Territoire du SCoT	0,2%	0,5%	8 880	2 755	690

Estimation des besoins de production de logements pour la période 2031-2041

Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2031-2041 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2031-2041	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2031-2041	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	- 0,2%	0,35%	2 450	1 500	700
Ville de Saint-Brieuc	- 0,7%	0,30%	990	800	500
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	1460	700	200
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	1 060	500	150
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	870	400	100
Autres communes	0,4%	0,40%	190	100	50
Secteur urbain de Lamballe	0,4%	0,94%	1 560	35	200
Pôle urbain de Lamballe-Armor	0,3%	1,00%	1190	25	150
Autres communes	0,8%	0,80%	370	10	50
Secteur rural Est	0,9%	0,50%	280	5	0
Autres communes	0,9%	0,50%	280	5	0
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	0,3%	0,26%	510	250	120
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	0,2%	0,20%	300	150	100
Autres communes	0,5%	0,40%	210	100	20
Secteur littoral et rétrolittoral Est	0,3%	0,46%	560	725	120
Pôle littoral et rétrolittoral Est	0,0%	0,50%	400	465	100
Autres communes	0,9%	0,40%	160	260	20
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	520	250	30
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	0,3%	0,40%	170	100	20
Autres communes	0,1%	0,40%	350	150	10
Secteur rural Sud centre	0,3%	0,43%	430	0	40
Pôle rural Sud Centre	0,3%	0,50%	160	0	30
Autres communes	0,3%	0,40%	270	0	10
Secteur rural Sud Est	0,3%	0,35%	310	0	20
Pôle rural Sud Est	0,3%	0,40%	150	0	14
Autres communes	0,3%	0,30%	160	0	6
Territoire du SCoT	0,2%	0,5%	7 670	3 265	1 380

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)
Bréhand	59	10	25,1%	280	70	12	3,0
Hénon	38	6	16,2%		45		1,9
Penguily	28	5	11,9%		33		1,4
Plémy	26	4	11,1%		31		1,3
Saint-Glen	14	2	6,0%		17		0,7
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		29		1,2
Trébry	28	5	11,9%		33		1,4
Trédaniel	18	3	7,7%		21		0,9
	235	39	100,0%		280		12,0

Période 2031-2041 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2034**
Bréhand	59	10	25,1%	350	88	5	*1,3*	0,4
Hénon	38	6	16,2%		57		*0,8*	0,2
Penguily	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Plémy	26	4	11,1%		39		*0,6*	0,2
Saint-Glen	14	2	6,0%		21		*0,3*	0,1
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		36		*0,5*	0,2
Trébry	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Trédaniel	18	3	7,7%		27		*0,4*	0,1
	235	39	100,0%		350		*5,0*	1,5

Synthèse :

	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition consommation 2021-2034
Bréhand	3,0	0,4	3,4
Hénon	1,9	0,2	2,2
Penguily	1,4	0,2	1,6
Plémy	1,3	0,2	1,5
Saint-Glen	0,7	0,1	0,8
Saint-Trimoel	1,2	0,2	1,4
Trébry	1,4	0,2	1,6
Trédaniel	0,9	0,1	1,0
	12,0	**1,5**	**13,5**

	La production moyenne annuelle de logements sur Bréhand est définie à 10 logements d'après le PLH, soit près de **25% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur rural sud centre** (hors communes pôles). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (280 logements à produire à l'échelle des 8 communes du secteur entre 2021 et 2031 et ensuite 350 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Bréhand est d'environ **70 unités par an entre 2021 et 2031 et 88 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Bréhand, qui prévoit 87 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH*. En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Bréhand, sur la période 2021-2031 serait de l'ordre de **3 hectares** et sur la période 2031-2034 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2034) de l'ordre de **0.4 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **3.4 hectares entre 2021 et 2034 à vocation habitat.** Pour rappel, au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.6 hectares toutes vocations confondues dont 3.3 hectares à vocation habitat. En ce sens, le projet de PLU de Bréhand est compatible avec les objectifs de sobriété foncière défini par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.**

Prescription B : Pour s'adapter aux dynamiques démographiques **les objectifs de production de logements** (et par conséquent de consommation foncière) **pourront être "échangés" entre secteurs,** après une première période de mise en œuvre d'au moins 6 ans, et dans le respect des objectifs globaux de production de logements et de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.	-
2 – Favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux	
Prescription A : Les **objectifs de production de logements abordables et de logements sociaux** fixés par la loi SRU et le SRADDET doivent être traduits géographiquement en localisant les nouveaux logements en priorité dans les centralités ou à proximité des transports en commun. Des objectifs différenciés doivent être fixés en fonction de la typologie de la commune pour contribuer à l'objectif régional d'atteindre 30% de logements abordables dans le parc total de logements.	La commune affirme dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sa volonté de participer à l'effort intercommunal en matière de logement social en restant attentive aux opportunités malgré les difficultés à attirer les bailleurs sociaux. La commune dispose d'une part de locataires sociaux 4.3% soit 31 unités hébergeant une soixantaine d'habitants (données INSEE 2021). Le PLH de Lamballe Terre et Mer a été arrêté le 08 juillet 2025 et devrait être approuvé d'ici la fin de l'année 2025. La déclinaison de production de logements sociaux de la manière suivante :
Prescription B : Sous réserve d'un contexte réglementaire favorable et d'un accord avec les services de l'Etat, la **répartition des logements sociaux**, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble des pôles urbains et d'appui.	

	Taux visé à l'horizon 2031	Objectif de production annuelle PLUS PLAI PLS	Objectif de production sur 6 ans
Lamballe-Armor - SRU	25%	106	636
Pléneuf-Val-André - SRU	25%	35	210
Erquy - SRU	25%	40	240
Quessoy - SRU	25%	29	174
Autres communes (x34)		15	90
TOTAL LTM		**225**	**1350**

	Ce tableau indique la réalisation de 90 logements à caractère social répartis sur les 34 communes non SRU de Lamballe Terre et Mer, soit une moyenne de 2 à 3 logements sociaux à produire par commune non SRU entre 2026 et 2031. Dans le contexte opérationnel réel, les bailleurs sociaux réalisent rarement des opérations de moins de 3 logements, ainsi il semble plus pertinent de traduire cet objectif en privilégiant la réalisation des logements à caractère social au sein des communes « pôle » disposant d'une offre commerciale et en équipements riche ainsi qu'au sein des communes SRU qui n'atteignent pas les objectifs de logements sociaux. En effet, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc ne fixe pas d'objectif précis et indique que « *la répartition des logements sociaux, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble* ***des pôles urbains et d'appui*** ».

	En ce sens, la commune de Bréhand, ne correspondant ni à un pôle d'appui ni à un pôle urbain, ni à une commune SRU, et au regard de son caractère rural et sa difficulté à pouvoir attirer les bailleurs sociaux, n'a pas fixé d'objectifs précis de part de logements à caractère social à réaliser sur l'ensemble de la production de logements sur les 10 prochaines années à l'exception du secteur « rue de Launay » pour la réalisation d'au moins 2 logements sociaux sur les 7 logements prévus sur le secteur (en lien avec les obligations fixées par l'EPF suite à l'acquisition foncière d'une partie du secteur). En revanche, **la commune a fixé des objectifs de diversification de formes urbaines au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (sur les 66 logements « théoriques » prévus dans des secteurs couverts par les OAP, au moins 30 logements seront réalisés en respectant des formes urbaines plus compactes (**soit 45% de la future production en logements couverts par des OAP**), c'est-à-dire soit en en intermédiaire, en collectif ou en maisons groupées. Cet objectif permettra de faciliter l'intégration de logements à caractère social au sein des futures opérations d'aménagement (en plus des 2 logements prévus rue de Launay).
3 – Respecter l'objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions	
Prescription A : Le développement résidentiel est organisé dans le **respect des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** pour la période 2021-2031 et **de réduction de l'artificialisation des sols**, pour la période 2031-2041, pour ne pas dépasser les enveloppes foncières, réparties pour chaque secteur géographique et indiquées dans le tableau ci-après. Ces enveloppes pourront être échangées entre secteurs géographiques d'un même EPCI suivant la prescription 1.B ci-avant.	Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Bréhand appartient au secteur « Rural Sud Centre » composé de **10 communes** : Bréhand, Hénon, Penguily, Plémy, Moncontour (commune pôle), Quessoy (commune pôle), Saint-Glen, Saint-Trimoël, Trébry et Trédaniel. A l'échelle de ces 8 communes (Secteur rural sud centre, hors communes pôles de Moncontour et Quessoy), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** :

	• Pour la période 2021-2031 : **12 hectares** à répartir sur les 8 communes, • Pour la période 2031-2041 **: 5 hectares** à répartir sur les 8 communes. Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur. Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est actuellement en cours de révision et a été arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 10 unités pour la commune de Bréhand (59 logements sur 6 ans) – à noter que le projet de PLU prévoit la production d'environ 90 logements sur les 10 prochaines années, soit environ 9 par an, en compatibilité avec le PLH. Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI. Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Rural sud Centre » dans lequel s'inscrit la commune de Bréhand). Période 2021-2031 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)
Bréhand	59	10	25,1%	280	70	12	3,0
Hénon	38	6	16,2%		45		1,9
Penguily	28	5	11,9%		33		1,4
Plémy	26	4	11,1%		31		1,3
Saint-Glen	14	2	6,0%		17		0,7
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		29		1,2
Trébry	28	5	11,9%		33		1,4
Trédaniel	18	3	7,7%		21		0,9
	235	39	100,0%		280		12,0

Période 2031-2041 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2034**
Bréhand	59	10	25,1%	350	88	5	*1,3*	0,4
Hénon	38	6	16,2%		57		*0,8*	0,2
Penguily	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Plémy	26	4	11,1%		39		*0,6*	0,2
Saint-Glen	14	2	6,0%		21		*0,3*	0,1
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		36		*0,5*	0,2
Trébry	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Trédaniel	18	3	7,7%		27		*0,4*	0,1
	235	39	100,0%		350		*5,0*	1,5

Synthèse :

	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition consommation 2021-2034
Bréhand	3,0	0,4	3,4
Hénon	1,9	0,2	2,2
Penguily	1,4	0,2	1,6
Plémy	1,3	0,2	1,5
Saint-Glen	0,7	0,1	0,8
Saint-Trimoel	1,2	0,2	1,4
Trébry	1,4	0,2	1,6
Trédaniel	0,9	0,1	1,0
	12,0	**1,5**	**13,5**

	La production moyenne annuelle de logements sur Bréhand est définie à 10 logements d'après le PLH, soit près de **25% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur rural sud centre** (hors communes pôles). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (280 logements à produire à l'échelle des 8 communes du secteur entre 2021 et 2031 et ensuite 350 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Bréhand est d'environ **70 unités par an entre 2021 et 2031 et 88 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Bréhand, qui prévoit 87 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH*. En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Bréhand, sur la période 2021-2031 serait de l'ordre de **3 hectares** et sur la période 2031-2034 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2034) de l'ordre de **0.4 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **3.4 hectares entre 2021 et 2034 à vocation habitat.** Pour rappel, au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.6 hectares toutes vocations confondues dont 3.3 hectares à vocation habitat. En ce sens, le projet de PLU de Bréhand est compatible avec les objectifs de sobriété foncière défini par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.**

Prescription B : Pour maîtriser cet objectif, les documents d'urbanisme doivent fixer pour toutes les **opérations en extension urbaine** une **densité résidentielle minimale** (densité brute), afin de respecter la densité brute moyenne en extension, à l'échelle du secteur géographique concerné et indiquée dans le tableau ci-après.

Les **densités pour chaque périmètre opérationnel** peuvent être différenciées en fonction de ses caractéristiques, à condition de respecter, globalement, la moyenne du secteur géographique. Pour toute opération en extension, la **densité** est au **minimum** de **15 logements par hectare.**

Objectifs de sobriété foncière 2021-2031				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**4 480**	**62%**	**28**	**56**
Ville de Saint-Brieuc	1 850	90%	40	4
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 630	45%	27	52
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**1 760**	**37%**	**27**	**40**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 410	40%	27	30
Autres communes	350	25%	25	10
Secteur urbain de Lamballe	**1 760**	**48%**	**25**	**34**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 330	50%	27	23
Autres communes	430	40%	22	11
Secteur rural Est	**340**	**35%**	**20**	**11**
Autres communes	340	35%	20	11
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**920**	**77%**	**24**	**8**
Pôle littoral et rétrolittoral ouest	590	80%	27	4
Autres communes	330	70%	22	4
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**1 350**	**53%**	**24**	**25**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	880	60%	27	12
Autres communes	470	40%	22	13
Secteur rural Sud-Ouest	**810**	**36%**	**20**	**26**
Pôle d'appui	290	60%	23	5
Autres communes	520	25%	18	21
Secteur Sud centre	**550**	**35%**	**20**	**18**
Pôle rural Sud Centre	200	35%	23	5
Autres communes	350	35%	18	12
Secteur rural Sud Est	**350**	**35%**	**20**	**11**
Pôle rural Sud Est	190	35%	23	5
Autres communes	160	35%	18	6
Territoire du SCoT	12 320	50%	25	229

Pour la commune de Bréhand, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **18 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre 2025 et 2030 représentent une densité de **31 logements par hectare** (secteur résidence séniors – 49 logts/ha, secteur rue de Launay – 20 logts/ha, secteur rue de Penthièvre – 36 logts/ha, secteur rue du Pont Calard – 29 logts/ha, secteur le Chemin Neuf – 26 logts/ha), soit au total 50 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 31 logements par hectare, soit une densité bien supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (18 logts par hectare).

Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **25.4 logements par hectare** (secteur Impasse Saint-Père), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.63 hectare, soit une densité de 25.4 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25 logts par hectare).

Objectifs de sobriété foncière 2031-2041				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**4 650**	**76%**	**40**	**24**
Ville de Saint-Brieuc	2 290	95%	50	2
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 360	60%	39	22
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**1 710**	**60%**	**30**	**18**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 370	60%	36	14
Autres communes	340	60%	30	4
Secteur urbain de Lamballe	**1 790**	**59%**	**34**	**19**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 360	60%	36	13
Autres communes	430	55%	30	6
Secteur rural Est	**280**	**55%**	**25**	**5**
Autres communes	280	55%	25	5
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**880**	**78%**	**30**	**6**
Pôle littoral et rétrolittoral ouest	550	80%	30	3
Autres communes	330	75%	30	3
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**1 400**	**71%**	**29**	**13**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	960	75%	30	7
Autres communes	400	60%	30	6
Secteur rural Sud-Ouest	**700**	**57%**	**25**	**13**
Pôle d'appui	290	70%	25	3
Autres communes	510	50%	25	10
Secteur Sud centre	**470**	**57%**	**25**	**8**
Pôle rural Sud Centre	190	60%	25	3
Autres communes	280	55%	25	5
Secteur rural Sud Est	**330**	**57%**	**25**	**5**
Pôle rural Sud Est	160	60%	25	2
Autres communes	170	55%	25	3
Territoire du SCoT	**12 320**	**72%**	**28**	**111**

Prescription C : Pour les **pôles**, les documents d'urbanisme prévoient un **objectif de densité renforcée** supérieur à la moyenne du secteur géographique auquel il est rattaché.	Commune non concernée.

Prescription D : Pour s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN), les projets d'aménagement en extension devront autant que possible chercher à **compenser l'artificialisation** engendrée, par la **désartificialisation voire la renaturation d'espaces déjà artificialisés**, et ceci en priorité dans les continuités écologiques sous pression et les espaces de mobilité des cours d'eau (cf. axe VIII).	-
4 – Héberger les travailleurs saisonniers	
Prescription A : Les besoins de logements pour les travailleurs saisonniers dans chaque territoire doivent être précisés dans le cadre des Plans Locaux de l'Habitat (PLH), en particulier en ce qui concerne les **actifs du tourisme et de l'agriculture**. *Cf. également prescription D du chapitre VI.I.2 relatif aux logements agricoles.*	Objectifs du PLH.
Prescription B : **L'offre d'hébergement pour les travailleurs du tourisme** doit être renforcée à proximité des espaces touristiques, de sorte notamment à faciliter le déplacement domicile-travail sans voiture (transports collectifs, modes doux).	Pas de réelle locomotive touristique sur Bréhand. La commune n'est pas desservie par le réseau Breizhgo mais le bourg est à moins de 10km de la gare de Lamballe sur l'axe Rennes – Saint-Brieuc. Les liaisons douces sont relativement bien présentes sur le territoire, notamment en termes de circuits de randonnée au sein de l'espace rural. Le projet de PLU prévoit la réalisation de logements de petites tailles dans les futurs secteurs d'extension, qui pourrait participer au renforcement de l'offre d'hébergement pour les saisonniers.
5 – Répondre aux besoins d'une démographie qui évolue	

Prescription A : La **programmation de la production de logements** doit intégrer les besoins propres à chaque secteur géographique pour adapter l'offre de logements à l'évolution de la structure des ménages, et ainsi répondre au plus près aux parcours résidentiels.	Les OAP fixent des dispositions permettant d'assurer la diversification du parc de logements sur les 10 prochaines années. Cette diversification passe à la fois par la réalisation d'une part de logements à caractère social sur le secteur de densification « rue de Launay ». De plus, le projet de PLU prévoit la réalisation d'une partie des logements respectant des formes urbaines plus denses, soit des logements en maisons groupées ou des logements collectifs, permettant de répondre aux besoins des petits ménages, ménages modestes, jeunes travailleurs… (sur les 66 logements « théoriques » prévus dans des secteurs couverts par les OAP, au moins 30 logements seront réalisés en respectant des formes urbaines plus compactes (**soit 45% de la future production en logements couverts par des OAP**), c'est-à-dire soit en en intermédiaire, en collectif ou en maisons groupées. Aussi, environ 64% de la production de logements sur les 10 prochaines années sera réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi qu'en continuité immédiate de ce dernier (le reste sera réalisé en campagne via le changement de destination). Cela signifie que la majorité de l'offre en logements sera réalisée à proximité des commerces et services du bourg, permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante. Enfin, la commune souhaite offrir une **offre d'hébergement destinée aux personnes âgées** en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces, équipements et services. En effet, la commune souhaite inscrire le territoire en cohérence avec l'évolution de la population et notamment le vieillissement de la population observée sur les dernières années. En ce sens, le projet de PLU identifie un secteur destiné à l'accueil d'une résidence pour les séniors à l'ouest de la rue Sainte-Anne, dans la partie est du bourg. Ce secteur représente une surface totale de l'ordre de 0.37 hectare.

Prescription B : L'offre de logements doit être adaptée aux **besoins spécifiques engendrés par le vieillissement de la population**, notamment en intégrant des programmes spécifiques (résidences avec services médicaux et de soutien au maintien au logement, habitat partagé séniors…) et en renforçant l'offre en centralité ou à proximité immédiate des services, équipements et commerces de proximité.	Environ 73% de la production de logements sur les 10 prochaines années sera réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi qu'en continuité immédiate de ce dernier (le reste sera réalisé en campagne via le changement de destination). Cela signifie que la majorité de l'offre en logements sera réalisée à proximité des commerces et services du bourg, permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante. Enfin, la commune souhaite offrir une **offre d'hébergement destinée aux personnes âgées** en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces, équipements et services. En effet, la commune souhaite inscrire le territoire en cohérence avec l'évolution de la population et notamment le vieillissement de la population observée sur les dernières années. En ce sens, le projet de PLU identifie un secteur destiné à l'accueil d'une résidence pour les séniors à l'ouest de la rue Sainte-Anne, dans la partie est du bourg. Ce secteur représente une surface totale de l'ordre de 0.37 hectare.
6 – Proposer une offre pour les gens du voyage	
Prescription : Les **besoins d'aménagement pour l'accueil des gens du voyage doivent être pris en compte** en ce qui concerne les aires d'accueil, et d'habitat conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Les besoins identifiés pour le territoire du SCoT portent sur les aires permanentes d'accueil et sur les projets de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté.	Commune non concernée.
AXE II : CENTRALITÉS, COMMERCES, & LOGISTIQUE	
II.I – LE CHAMP D'APPLICATION DU SCoT & DÉFINITION DE LA NOTION DE COMMERCE	
*Sont concernées par le **volet commerce du DOO et du DAAC les activités d'artisanat et de commerce de détail et les activités de services avec accueil de la clientèle** c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée. Cette définition inclut les commerces recevant du public sur une surface de vente mais aussi les drives, les distributeurs de produits alimentaires et non alimentaires qui*	

sont considérés comme commerce à partir du moment où ils reçoivent du public. Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

- *Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crémerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.*
- *Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport, cinéma.*
- *Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.*
- *Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.*
- *Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.*
- *Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses, les agences d'intérim.*
- *Les bars et débits de boissons (selon conditions exprimées au II.IV)*

***Sont exclues du champ d'application** des règles du volet commerce du SCoT et du DAAC les activités suivantes :*

- *Les hôtels, les restaurants y compris les campings.*
- *Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels.*
- *La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production.*
- *Les stations de distribution de carburants.*
- *Les bowlings et parcs de loisirs.*
- *Les pépinières avec espace de production.*
- *Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motocycles et motoculture de plaisance.*

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

II.II – PRIVILÉGIER LES CENTRALITÉS COMME LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DU COMMERCE

1 – Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités	
Prescription A : Dans un objectif de réduction de la consommation foncière, de l'artificialisation des sols, des déplacements et des émissions de gaz à effets de serre **la priorité est donnée à :** ↳ **La densification commerciale des centres-villes, centre-bourgs, cœur de quartier** quelle que soit la taille du commerce. ↳ Pour des formats incompatibles avec les centralités, l'implantation par **densification des espaces commerciaux existants** en périphérie (secteurs d'implantation périphériques - SIP) et **sans consommation foncière** est autorisée selon les conditions définies par type de secteur d'implantation périphérique SIP.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage et correspond à la zone Ua (centre historique). La commune n'est pas concernée par un SIP.
Prescription B : A contrario, **le développement commercial** n'est pas souhaité sur des espaces urbains déconnectés des zones d'habitat qui ont été aménagés dans la seule logique d'accès automobile (SIP déconnectés). **La segmentation entre espace connecté et espace déconnecté** est appréciée au regard de la continuité d'urbanisation entre le secteur et l'enveloppe urbaine et est précisée dans le volet cartographique.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage et correspond à la zone Ua (centre historique). La commune n'est pas concernée par un SIP.
Prescription C : L'implantation du commerce dans les centralités doit être facilitée, notamment par l'adaptation des règles d'urbanisme, notamment celles liées aux **obligations de stationnement** pour toute opération prévoyant du commerce.	Le règlement du PLU prévoit une adaptation du stationnement pour l'implantation de nouveaux commerces dans le périmètre de centralité avec la règle suivante : *« Les stationnements seront dimensionnés en fonction :* - *De la capacité maximale d'accueil du public,* - *Du taux et du rythme de fréquentation par le public,* - *Des besoins des salariés,* - *De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.*

	Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ».
2 – Définir les espaces de centralité	
Prescription : Les centralités retenues par le SCoT sont identifiées dans le DAAC (cf. II.V). Certaines communes sont ainsi structurées par plusieurs centralités. Les documents d'urbanisme doivent définir spatialement le(s) **périmètre(s) de centralité(s) identifiées dans le cadre du SCoT,** en les délimitant à la parcelle**. Les centralités** peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de quartiers, sur la base des caractéristiques constatées et conformément à la définition de la centralité ci-dessus.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage et correspond à la zone Ua (centre historique).
3 – Privilégier le principe de multifonctionnalité	
Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour maintenir voire renforcer **l'attractivité des centralités**, et les détailler par espace (OAP), notamment : ↳ Définir un **projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité** permettant d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre et renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied. L'objectif est d'accueillir une proportion plus importante d'habitants en centre-ville en comparaison à la situation initiale du SCoT ; ↳ Valoriser et sécuriser **la place du piéton**, aménager des **espaces de sociabilité**, des équipements structurants complémentaires et des espaces de stationnement pour les cycles, dans les **espaces à vocation commerciale**, ↳ Favoriser la **concentration et la polarisation du commerce** de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution,	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage et correspond à la zone Ua (centre historique). A l'intérieur de ce périmètre sont identifié les linéaires commerciaux à protéger (protection de la destination des locaux commerciaux), correspondant à la boulangerie, à l'épicerie, au fleuriste, à la charcuterie et au bar. Le renforcement du poids démographique permettra d'assurer la fréquentation des commerces existant et encouragera la création de nouveaux commerces. En effet, 73% de la production de logements sera réalisée au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate (dont 56% à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg). Plus précisément, 2 secteurs de densification sont localisés à l'intérieur du périmètre de centralité « rue de Launay » et « rue de Penthièvre », assurant la réalisation d'un minimum de 11 logements sur ce périmètre réduit.

↳ Favoriser les **conditions d'accueil des nouveaux commerces** (surfaces commerciale minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité), ↳ Protéger l'**affectation des pieds d'immeuble** sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat (périmètre commercial), ↳ Prévoir l'implantation des **professions médicales, paramédicales et de santé**, ainsi que des **activités de bureaux et de services**, prioritairement au sein des périmètres de centralité, ↳ Favoriser l'implantation des **services et équipements adaptés aux personnes âgées**, compte tenu des besoins croissants liés au vieillissement de la population.	A l'intérieur de ce périmètre de centralité, les itinéraires doux sont identifiés et protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, permettant de préserver les connexions douces en cœur de bourg. Au sein du périmètre de centralité, sont permises, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, les établissements de santé et d'action sociale et les bureaux afin d'accueillir des professions médicales, paramédicales et de santé ainsi que des activités de bureaux et de services. De plus, la commune souhaite offrir une **offre d'hébergement destinée aux personnes âgées** en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces, équipements et services. En effet, la commune souhaite inscrire le territoire en cohérence avec l'évolution de la population et notamment le vieillissement de la population observée sur les dernières années. En ce sens, le projet de PLU identifie un secteur destiné à l'accueil d'une résidence pour les séniors à l'ouest de la rue Sainte-Anne, dans la partie est du bourg, soit en limite sud du périmètre de centralité.
Prescription B : L'implantation des **cinémas** doit se faire à l'intérieur des centralités, ou dans l'enveloppe urbaine qui l'entoure, dans le cadre d'un site de renouvellement urbain.	L'implantation de cinéma n'est permise que dans le périmètre de centralité défini dans le bourg historique de Bréhand (Ua).
Notion utile : Traduire le projet de centralité dans le PLU Les outils du PLU(i) à mobiliser pour formaliser les exigences sont notamment une OAP sectorielle (ou thématique si PLUi). Mais d'autres prescriptions sur le règlement graphique et écrit peuvent utilement la compléter : ↳ **Zonage spécifique**, définition la mixité fonctionnelle, les formes urbaines…	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage et correspond à la zone Ua (centre historique).

↳ **Emplacement réservés ou servitudes de mixité sociale** en faveur de la production de logements ↳ **Protection de linéaire commercial, et droit de préemption urbain**, pour préserver une activité commerciale sur des secteurs stratégiques	A l'intérieur de ce périmètre sont identifié les linéaires commerciaux à protéger (protection de la destination des locaux commerciaux), correspondant à la boulangerie, à l'épicerie, au fleuriste, à la charcuterie et au bar.
II.III – MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE DANS LES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES (SIP)	
1 – Les principes généraux	
Introduction : *Les espaces hors centralités* *ont vocation à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension peuvent parfois être incompatibles avec les centralités. Dans cet objectif, le SCoT définit des* ***secteurs d'implantation périphérique*** *(SIP) qui constitueront les seuls espaces d'implantation du commerce à l'échelle du territoire. Il distingue :* ↳ ***Les SIP connectés aux espaces d'habitat*** *sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et en continuité des espaces d'habitat. Ils peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales selon les conditions développées dans le chapitre spécifique, et notamment une surface de l'unité commerciale supérieure au seuil précisé dans le DAAC (cf II.V).* *Au sein de cette typologie, sont identifiés des SIP majeurs et des SIP secondaires selon le rayonnement des équipements commerciaux qui y sont implantés.* ↳ ***Les SIP déconnectés des espaces d'habitat*** *sont des secteurs sans continuité urbaine avec l'enveloppe urbaine. Il n'est pas souhaité l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs.* *Dans ces secteurs, la constructibilité commerciale est limitée selon les conditions énoncées dans le DAAC (cf II.V), notamment à la réutilisation de bâtiments commerciaux existants. La transformation non commerciale de ces espaces est encouragée.*	
Prescription : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour les SIP majeurs et secondaires afin de proposer une **requalification urbaine** de ces secteurs et notamment des entrées de ville, et de promouvoir un aménagement permettant de mutualiser les fonctions et d'optimiser le foncier, en respectant les conditions d'implantation commerciale énoncées dans le DAAC (cf. II.V).	Commune non concernée par un SIP.
2 – Maîtriser les implantations commerciales dans les SIP majeurs et SIP secondaires connectés	

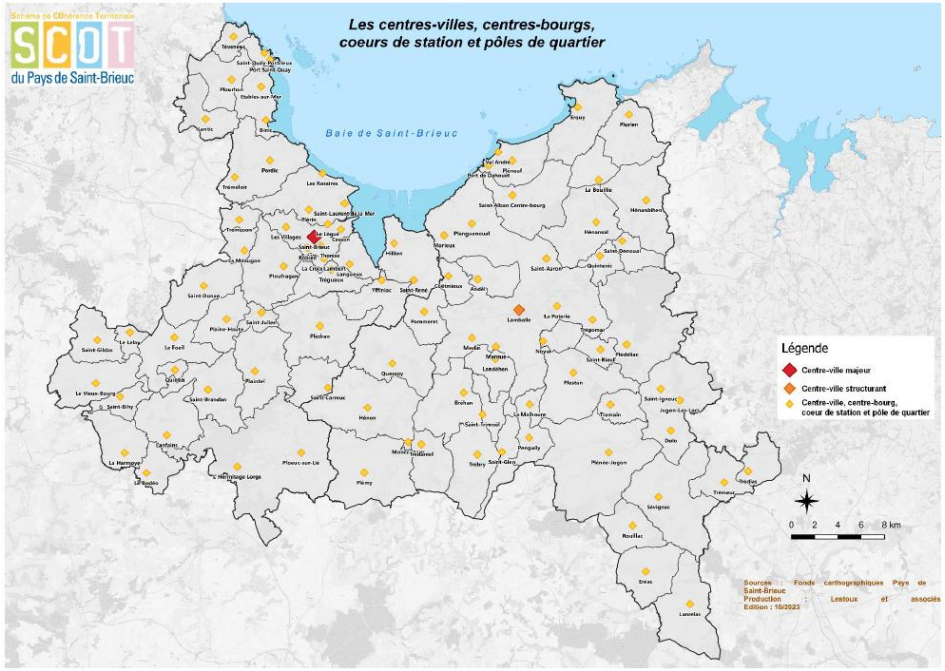
Introduction : *Les SIP connectés à l'enveloppe urbaine et aux zones d'habitat constituent, après les centralités, des localisations préférentielles du commerce supérieur au seuil défini dans le DAAC (surface de l'unité commerciale).* *Le SCoT distingue, selon leur position dans l'armature territoriale, deux types de SIP connectés avec des orientations spécifiques :* ↳ ***Les SIP majeurs connectés** se caractérisent par un équipement commercial dont le rayonnement couvre à minima l'ensemble du territoire SCoT au regard de la typologie des équipements commerciaux qui y sont implantés.* ↳ ***Les SIP secondaires connectés** se caractérisent par un équipement commercial articulé autour d'un super- ou hypermarché complété par une ou plusieurs moyennes surfaces.*	
Prescription A : Dans les SIP majeurs et secondaires connectés**, le développement de la multifonctionnalité est encouragé** en accueillant des activités de loisirs (hors cinéma), de l'habitat et des activités économiques non commerciales (hors professions médicales, paramédicales et de santé), pour renforcer la cohésion urbaine et les liens avec les centralités.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription B : L'implantation de **professions médicales, paramédicales et de santé** doit être évitée dans les secteurs d'implantations périphériques (SIP). Des exceptions sont toutefois possibles pour les centres médicaux existants dans les SIP.	Commune non concernée par un SIP.
3 – Limiter le développement commercial dans les SIP déconnectés	
Les SIP déconnectés des enveloppes urbaines et des zones d'habitat n'ont pas vocation à continuer leur développement. Leur position dans l'armature urbaine nécessite en effet des déplacements automobiles contraires aux objectifs de réduction d'émission de GES. Aussi, ils concurrencent les centralités à proximité. **Prescription :** Dans les SIP déconnectés, **la mutation non commerciale des bâtiments existants** vers des fonctions d'immobilier économique doit être encouragée.	Commune non concernée par un SIP.

II.IV – ENCADRER LE COMMERCE HORS LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	
1 – Les principes généraux	
Prescription A : **En dehors des centralités urbaines et des SIP** (Secteurs d'implantation périphériques) listés ci-dessus**,** toute implantation commerciale est interdite. Ces **restrictions d'implantation commerciale** ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des **showroom ou magasin d'usine** qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente doivent être issus de l'activité qui lui est rattachée. De même **les commerces de gros** peuvent s'implanter hors des localisations préférentielles du commerce dès lors que la surface d'accueil de la clientèle de particulier n'excède pas 15 % de la surface bâtie de l'unité de production, dans la limite de 70 m² de surface de vente. Concernant les **bars et cafés sans restauration**, compte tenu de leur spécificité d'animation de la vie locale dans les hameaux ruraux, ils pourront s'implanter hors des centralités ou des SIP dans les communes de moins de 1 500 habitants et hors des SIP ou des centralités dans les communes de taille plus importantes à condition qu'ils prennent place dans un secteur d'habitat dense.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage et correspond à la zone Ua (centre historique). Dans le règlement écrit du PLU, le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés dans la zone Uy (zone d'activités du Vau Jaune), sous réserve (conditions cumulatives) : • Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom, magasin d'usine...), • Qu'il représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70m² de surface de vente. • Que les produits commercialisés au sein de cet espace de vente soient issus de l'activités qui lui est rattachée à l'exception des produits alimentaires.
Prescription B : Afin de permettre le bon fonctionnement des activités commerciales existantes, **la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces** reste acquise. Leur évolution, cession et développement devront être réalisés sans agrandissement. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux seront tolérés dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes. Les documents d'urbanisme doivent encourager la mutation d'activité commerciale en activité non commerciale.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée (artisanat et commerces de détails, restaurant, hôtel et cinéma). En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée à l'exception (en zone Ub) de l'extension mesurée d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU pour mise aux normes fixées par la législation

2 – Intégrer les points de vente de producteurs agricoles dans une logique commerciale	
Les points de vente de producteurs déconnectés des lieux de production répondent à des fonctions de proximité, en particulier alimentaire et doivent s'intégrer dans une logique commerciale, au regard des flux qu'ils génèrent et du service qu'ils apportent. De fait, leurs fonctions correspondent à celles associées aux centralités et doivent prioritairement y trouver leur place. **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent soumettre **l'implantation des points de vente de producteurs déconnectés** du lieu de production aux mêmes règles que les autres commerces. Les locaux de vente directe peuvent toutefois être implantés hors des localisations préférentielles du commerce, sur l'exploitation, dans la limite de 70 m² de surface de vente.	Le règlement écrit du PLU indique qu'en zone Agricole : « *L'artisanat et le commerce de détails, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :* • *Que l'activité s'inscrive dans le prolongement de l'acte de production,* • *Que l'activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole,* • *Que les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,* • *Les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme… (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge…) sont autorisés par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments sans construction nouvelle.* • ***L'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, sur l'exploitation, dans du bâti existant ou neuf, dans la limite de 70 m² de surface de vente, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante*** ». En dehors de cette dérogation en zone Agricole, les points de vente agricoles sont soumis aux mêmes règles que les autres activités commerciales et ne peuvent donc être réalisés qu'au sein du périmètre de centralité défini (Ua).
3 – Encourager la mutation non-commerciale des espaces de flux	
Les espaces de flux se sont développés dans une logique d'accès quasi exclusif en voiture aux espaces commerciaux. Leur développement intense ces dernières années avec l'accueil de fonction de proximité a conduit à accélérer la fragilisation des centres-villes et centre-bourgs. Ainsi le SCoT y interdit tout développement commercial. ***Les espaces de flux*** *sont des secteurs avec ou sans continuité urbaine*	Commune non concernée.

avec les espaces d'habitat mais aménagés dans une logique de captation des flux automobiles. La transformation non commerciale de ces secteurs est encouragée. **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation afin d'intégrer une vision globale de l'aménagement pour les espaces de flux, en respectant les principes suivants : ↳ **Non implantation de commerces**. ↳ **Interdiction de l'agrandissement et/ou de la création de surfaces commerciales supplémentaires** ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées, ↳ **Encouragement à la mutation non commerciale des bâtiments existants,** à la désartificialisation ou à la renaturation du site.	
II.V – LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DANS LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DE COMMERCES (DAAC)	
Dans la continuité des règles du DOO, le DAAC définit les conditions d'implantation au sein des trois types de localisation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés : ↳ *Les centralités* ↳ *Les SIP connectés* ↳ *Les SIP déconnectés.* *Le DAAC localise les secteurs d'implantations périphériques connectés et déconnectés ainsi que les centralités urbaines.* *Ces trois typologies d'espaces sont les seuls lieux pouvant accueillir du commerce. Des règles spécifiques sont définies dans le volet commerce du SCoT pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT (cf. II.IV).*	
1 – Les conditions d'implantation dans les centralités	

Prescription A : Les centralités sont destinées à recevoir **tous les formats de commerces** sous réserve du respect des règles d'urbanisme.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée (artisanat et commerces de détails, restaurant, hôtel et cinéma). En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage et correspond au cœur historique du bourg (Ua).
Prescription B : Les opérateurs commerciaux libérant une **cellule commerciale en centralité** pour se déplacer vers la périphérie doivent proposer une solution de requalification du site libéré.	Les commerces présents au sein du périmètre de centralité sont identifiés dans le plan de zonage en tant que linéaire commercial à préserver, c'est-à-dire que la destination commerciale est préservée.
2 – L'identification des centralités urbaines	
Le SCoT distingue trois niveaux de centralité qui composent l'armature commerciale de base du territoire (cf. carte ci-après et liste des centralités en annexe du DOO) : ↳ *Centre-ville majeur,* ↳ *Centre-ville structurant* ↳ *Centre-ville, centre-bourg, cœur de station et pôle de quartier.*	Sur la commune de Bréhand, une centralité urbaine est identifiée, il s'agit du centre-bourg. Aucun centre-ville majeur ou centre-ville structurant n'est identifié.

La préservation et le développement de ces centralités constituent le socle de la stratégie d'aménagement commercial pour répondre à l'ambition de proposer un commerce plus proche des espaces de vie et des espaces de service et de conforter  *les dynamiques publiques mises en place par les collectivités.*	
3 – Les conditions générales d'implantation commerciale dans les SIP	
Prescription A : les **périmètres des SIP** identifiés dans le SCOT sont délimités dans les documents d'urbanisme.	Commune non concernée par un SIP.

Prescription B : Seuls les **commerces de plus de 400 m²** (surface de l'unité commerciale = surface de vente + surface de stockage + annexes) sont autorisés à s'implanter dans un SIP, selon les conditions spécifiées ci-après. Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de l'unité commerciale associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) doit respecter ce seuil.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription C : Au regard de l'importance des **espaces de stationnement** déjà artificialisés sur les SIP, les implantations des équipements commerciaux doivent être réalisées sans consommation foncière ni artificialisation des sols.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription D : La **création de nouveaux SIP** et l'extension foncière des SIP existants ne sont pas autorisées.	Commune non concernée par un SIP.
4 – Les conditions spécifiques pour les SIP connectés	
Prescription A : Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une **cellule commerciale,** doivent proposer une **solution commerciale ou non commerciale** évitant l'apparition d'une friche	Commune non concernée par un SIP.
Prescription B : Dans les SIP majeurs et secondaires connectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants : ↳ Non croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente des **hypermarchés et supermarchés**, ↳ **A l'échelle de chaque SIP, création de surfaces supplémentaires limitées** à + 10% des surfaces d'unité commerciale cumulées du SIP, à la date de janvier 2020. Les documents d'urbanisme pourront réduire ce taux pour favoriser la résorption de surfaces vacantes ou éviter l'émergence de	Commune non concernée par un SIP.

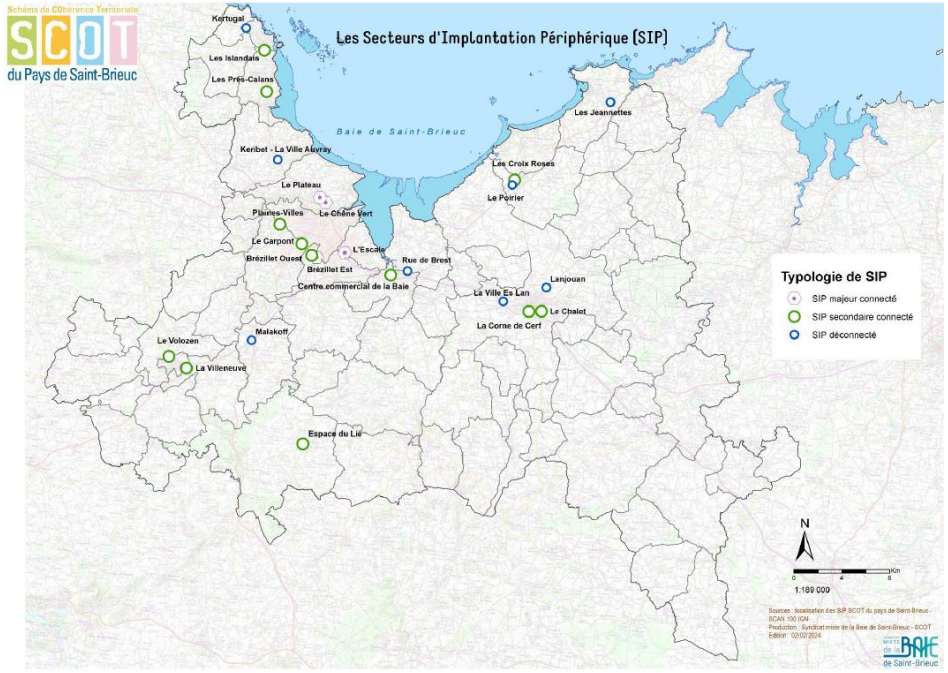
friches. Chaque projet est conditionné à la **désimperméabilisation** d'au moins 20% des sols imperméabilisés du périmètre opérationnel. Dans le cadre d'une opération urbaine incluant de l'habitat, la marge de croissance des surfaces d'unité commerciale est portée à 20%. ↳ **Non implantation de commerces sur des activités de destination** (équipement de la personne et culture-loisirs) et croissance des commerces existants de cette catégorie limitée à des réorganisations minimes de la surface existante avec un maximum de croissance de surface de vente de 40 m² sans extension ni construction nouvelle.	
5 – Les conditions spécifiques pour les SIP déconnectés	
Prescription A : Dans les SIP secondaires déconnectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants : ↳ **Non croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente** des commerces implantés dans le périmètre du SIP ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées ↳ **Les nouvelles constructions commerciales sont interdites.**	Commune non concernée par un SIP.
Prescription B : Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une **cellule commerciale,** sont encouragés à proposer une **solution, de préférence non commerciale, évitant l'apparition d'une friche**.	Commune non concernée par un SIP.
6 – Les prescriptions d'aménagement pour la qualité urbaine et environnementale des SIP	
Prescription A: La **vision globale d'aménagement de chaque SIP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique, cf. chapitre II.III ci-avant) doit :	Commune non concernée par un SIP.

↳ Définir les **principes d'implantation** et de gabarits en cohérence avec le site et son environnement, en tenant compte de l'environnement du site et des vues lointaines, ↳ Définir les principes de **traitement paysager** des entrées de ville et des franges urbaines, prenant en compte les **fonctionnalités écologiques** du site et de ses abords (haie-talus-fossé, habitats et continuités écologiques, choix de la palette végétale…), ↳ Définir les principes d'une **gestion intégrée des eaux de ruissellement** (infiltration, rétention, régulation) et les mesures de prévention contre les inondations, ↳ Intégrer des principes urbanistiques basés sur une **mutualisation des accès et des espaces de stationnement**, ↳ Prévoir **l'accessibilité multimodale** de la zone pour réduire l'usage de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues, favorisant notamment la desserte par les transports publics et les itinéraires vélos et piétons sécurisés et continus, ↳ Définir les mesures de réduction des émissions **lumineuses**, Concourir à **l'économie de foncier** en optimisant les espaces bâtis, imperméabilisés et végétalisés.	
Prescription B : Dans le respect du cadre réglementaire et en cohérence avec la vision globale d'aménagement du SIP (cf. prescription ci-avant), tout nouveau projet **d'implantation commerciale d'une surface de plus de 400 m² d'unité commerciale** ou conduisant à dépasser 400 m² de surface d'unité commerciale, pour être autorisé devra : ↳ Être connecté par une desserte en **transport en commun**,	Commune non concernée par un SIP.

↳ Être accessible par des **liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs** (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches, ↳ Privilégier les **stationnements intégrés au bâti** (en sous-sol, toiture…) ou à défaut, prévoir des aires de stationnement, intégrant une production d'énergie renouvelable et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols, ↳ Prévoir un nombre minimum de **places de stationnement pour vélos** et intégrer des bornes de recharge de **véhicules électriques**, ↳ Prévoir **les aménagements propices au développement de la biodiversité** ↳ Porter un effort particulier à **l'intégration paysagère** des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes…) ainsi qu'à la **qualité architecturale** des bâtiments et des extérieurs et l'utilisation de signalétiques et d'enseignes harmonieuses hors et dans la zone d'activité, ↳ Privilégier les espaces perméables et la désimperméabilisation des sols et tout autre dispositif pour favoriser la **gestion des eaux pluviales** à la parcelle, ↳ Limiter la **pollution lumineuse**, Prendre en compte la problématique énergétique en prévoyant des **dispositifs d'économie d'énergies et de productions d'énergies renouvelables** pour toute nouvelle construction ou réhabilitation en intégrant en particulier les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation, en agissant sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture,	

double-vitrage peu émissif…), en économisant et en optimisant le rendement des dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, en optimisant les apports de lumière naturelle (puis de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore.	
7 – L'identification des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)	
À partir des critères définissant les typologies de secteurs, les SIP retenus comme localisation préférentielle du commerce selon les conditions définies par le DAAC, en plus des centralités, sont répertoriées dans le tableau ci-dessous. *Le volet graphique, en annexe du DOO,* ***précise leur position géographique précise****. Sur la durée du SCoT****, aucun nouveau SIP ne pourra être créé****. Les secteurs non identifiés par le SCOT et accueillant du commerce sont considérés soit comme espace de flux soit comme zone d'activité économique sans vocation commerciale.*	Commune non concernée par un SIP.

SIP Majeurs	• Langueux-Trégueux – L'Escale • Plérin – Le Chêne Vert • Plérin - Le Plateau • Trégueux – Brezillet Est
SIP secondaires connectés	• Binic-Etables-sur-Mer – Les Prés Calans • Binic – Etables – Les Islandais • Lamballe – Le Chalet • Lamballe – La Corne du Cerf • Ploeuc L'Hermitage – Espace du Lié • Ploufragan – Le Carpont • Ploufragan – Plaines Villes • Quintin-Le Foeil – Le Volozen • Saint-Alban – Les Croix Roses • Saint Brandan – La Villeneuve • Trégueux - Brézillet Ouest • Yffiniac – Centre commercial de la Baie
SIP secondaires déconnectés	• Erquy – Les Jeannettes • Lamballe – Zone de Lanjouan • Lamballe – Zone de la Ville Es Lan • Plaintel - Malakoff • Pordic – Kéribet La Ville Auvray • Saint Alban - Le Poirier • Saint Quay-Portrieux – Kertugal • Yffiniac Hillion – Rue de Brest



II.VI – ORGANISER LA LOGISTIQUE COMMERCIALE (DAAC)

1 – Le champ d'application du volet de logistique commerciale

*Selon le Code de l'urbanisme, le DAAC peut déterminer les **localisations préférentielles des entrepôts dédiés à la logistique commerciale**. Cette terminologie n'englobe pas l'ensemble des entrepôts mais seulement les entrepôts dont la fonction est de stocker des produits, en vue de leur livraison directement vers les points de vente du territoire et ou les particuliers.*

<table>
<tr><td colspan="2">Sont alors exclus des prescriptions du DAAC les entrepôts majeurs et les entrepôts structurants dont la fonction est de stocker des formats de colisage destinés à être orientés, dans un second temps, vers d’autres entrepôts. Ces deux premiers types d’entrepôts au regard des surfaces qu’ils nécessitent sont planifiés dans le volet économique du SCoT.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2 – Conforter les sites logistiques existants</td></tr>
<tr><td>Les activités logistiques du territoire présentes sur le territoire sont implantées le long des axes de transports et génèrent quelques concentrations d’activités sur des sites stratégiques :
↳ Lamballe (Ville-ès-Lan, Gare)
↳ Yffiniac / Hillion (Saint-René)
↳ Saint-Brieuc (Zone Industrielle / rue Chaptal, la Gare, Le Légué)
↳ Plérin / Trémuson sur les zones d’activités le long de la RN12
↳ Saint-Quay-Portrieux (Port)
↳ Ploufragan (zone des Châtelets)
↳ Plaintel (Zone d’activité)
↳ Quintin / Saint-Brandan
Prescription : Compte tenu de la bonne adéquation entre ces sites d’implantation existants et la desserte du territoire, l’implantation des activités logistiques nécessitant plus de 2 000 m² de surface de plancher est favorisée, sur ces espaces stratégiques, afin de mutualiser les flux et de favoriser les collaborations entre opérateurs.</td><td>Commune non concernée.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3 – Implanter les entrepôts dans une logique de renouvellement urbain</td></tr>
</table>

*L'existence de friches commerciales, la faible densité bâtie et la limitation forte des implantations commerciales, prévues dans le DAAC, permettent aux **zones commerciales connectées ou déconnectées** d'accueillir des activités de logistique, au plus près des commerces qu'elles doivent desservir.* **Prescription :** A ce titre, **l'implantation des activités logistiques** est orientée vers ces espaces, dans une logique de renouvellement urbain, selon les conditions suivantes : ↳ **Les entrepôts quel que soit leur taille** peuvent s'implanter sur les zones commerciales déconnectées. ↳ **Les entrepôts de moins de 2 000 m²** peuvent également s'implanter sur les zones commerciales connectées.	Le règlement écrit du PLU autorise les constructions de la sous-destination « entrepôt » seulement sur la zone d'activités du Vau Jaune (Uy) ainsi que sur le STECAL à vocation artisanale Ay sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à l'activité sur plan ainsi que sur le secteur Nc sous réserve d'être lié à l'activité de carrière.
4 – Implanter la logistique commerciale dans les centralités pour favoriser la gestion du dernier kilomètre	
Prescription : Dans l'objectif de favoriser une organisation de la logistique du dernier kilomètre, dans les tissus urbains denses, de manière cohérente, au sein du périmètre de chaque centralité, les documents d'urbanisme doivent localiser des **secteurs de logistique de proximité,** destinés à accueillir **les plateformes de logistiques urbaines** (incluant les dark-stores et dark-kitchen) à condition d'intégrer au projet des solutions de stationnement des véhicules de livraison.	Le règlement écrit du PLU autorise les constructions de la sous-destination « entrepôt » seulement sur la zone d'activités du Vau Jaune (Uy) ainsi que sur le STECAL à vocation artisanale Ay sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à l'activité sur plan ainsi que sur le secteur Nc sous réserve d'être lié à l'activité de carrière. La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » n'est pas autorisée dans les différents secteurs du PLU.
5 – Permettre, sous conditions, la création de nouveaux sites de logistique commerciale	
Prescription : Afin de favoriser la création d'espaces mieux connectés au rail, les **entrepôts intermédiaires et les entrepôts de proximité** (soit les entrepôts de plus de 1000 m²) peuvent s'implanter sur de **nouveaux espaces non spatialisés dans le DAAC** à la date d'approbation du SCoT à condition que ceux-ci soient connectés à deux modalités suivantes : route, rail.	Le règlement écrit du PLU autorise les constructions de la sous-destination « entrepôt » seulement sur la zone d'activités du Vau Jaune (Uy) ainsi que sur le STECAL à vocation artisanale Ay sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à l'activité sur plan ainsi que sur le secteur Nc sous réserve d'être lié à l'activité de carrière.

Synthèse :

Typologie	Vocation	Surface	Flux	DAAC	Espace d'implantation
Entrepôts majeurs	Européenne, nationale ou interrégionale	Plus de 20 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à trois essieux entrants minimum et sortants	**Non**	**Cf axe III emplois et espaces économiques**
Entrepôts Structurants	Régionale	Moins de 20 000 m²	Plateforme groupage éclatement avec flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux ou trois essieux entrants et sortants dans une logique groupe dégroupage	**Non**	**Cf axe III emplois et espaces économiques**
Entrepôts intermédiaires	Infra – régionale	Moins de 10 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux essieux entrants et sortants	**Oui**	**Zones logistiques existantes et zones commerciales déconnectées ou nouvelles zones si espace desservi par les deux modalités suivantes : fer, route**
Entrepôts de proximité / plateforme de messagerie	Locale	Moins de 2 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3, 5 T) à deux essieux entrants et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3, 5 T) sortants	**Oui**	**Zones commerciales connectées et déconnectées ou nouvelles zones si espace desservi par les deux modalités suivantes : fer, route**
Plateforme de distribution urbaine (yc dernier kilomètre, dark store etc…)	Hyper locale	Moins de 1 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3, 5 T) à deux essieux et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3, 5 T) entrants et de solutions alternatives propres en sortie	**Oui**	**Zones commerciales connectées et déconnectées et espace de logistique identifié dans la centralité**

AXE III : EMPLOIS & ESPACES ÉCONOMIQUES

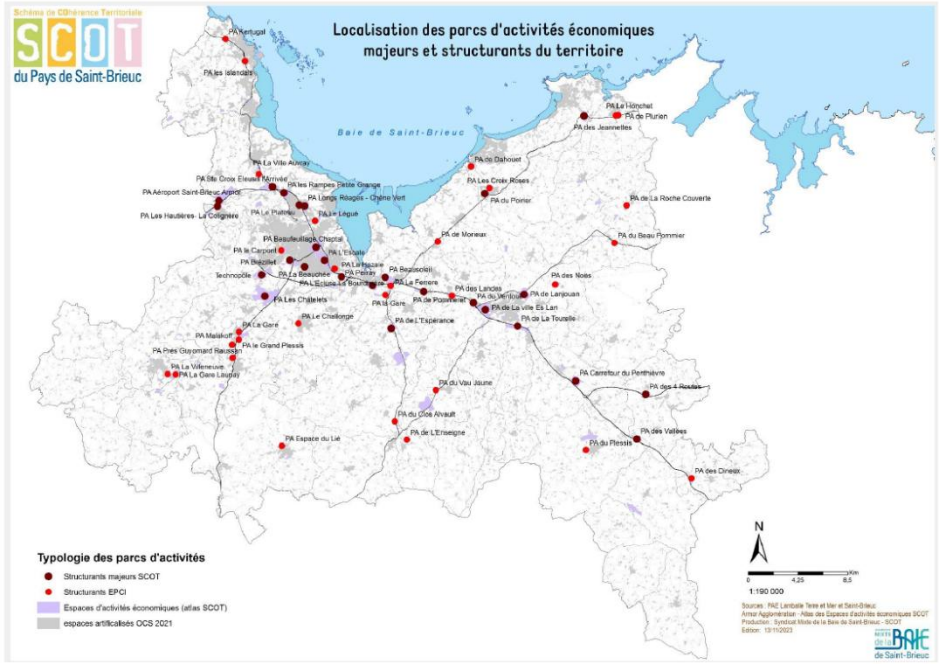
III.I – PRIVILÉGIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LES CENTRALITÉS & LES SECTEURS URBAINS MIXTES

1 – Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes

Prescription A : Pour renforcer l'animation et l'attractivité des centralités et des secteurs urbains mixtes, **l'implantation des entreprises tertiaires et de services** doit être programmée, en priorité, dans les **centralités des pôles urbains** de Saint-Brieuc et de Lamballe, dont les quartiers gare.	Commune non concernée.

Prescription B : Dans ce même objectif, le **renouvellement urbain des zones mixtes** et **l'évolution des espaces d'activités vers une plus grande mixité urbaine et fonctionnelle** (hors activités générant des nuisances préjudiciables à une bonne cohabitation des différentes activités et fonctions), doivent être favorisés notamment dans les zones économiques, intégrées à l'enveloppe urbaine**.**	La zone d'activités du Vau Jaune (Uy) permet l'accueil d'un mixité des fonctions en permettant l'implantation des coopératives agricoles, des activités forestières, du commerce de gros, des locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, des entrepôts, des bureaux s'ils correspondent à des bâtiments mixte, des activités industriels (hors activité extractive et manufacturière du secteur primaire), des sous-destinations « artisanat et commerces de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve (showroom).
2 – Faciliter le développement des nouveaux modes de travailler dans les centralités	
Les habitudes de travail évoluent, l'essor du télétravail et l'émergence de nouveaux modes de travailler créent de nouveaux besoins d'aménagement. Les espaces de travail partagé ou plus largement les tiers-lieux sont plébiscités par les usagers et contribuent à l'attractivité des bourgs. **Prescription A : Les nouveaux modes de travailler et la mutualisation des espaces** sont encouragés. Ainsi, l'implantation de pépinières ou villages d'entreprises et d'autres espaces de travail, contribuant à l'animation urbaine (co-working, économie sociale et solidaire) et favorisant la mutualisation des locaux, de matériels, de services, ou d'équipements, doit être favorisée dans les centralités ou dans des secteurs stratégiques, en termes d'accessibilité multimodale et de desserte numérique.	Le bourg permet l'accueil de nombreuses sous-destination dans une logique de mixité des fonctions (artisanat, commerce, activités de services, équipements…) sous réserve de respecter le caractère habité du secteur. Dans la zone d'activités du Vau Jaune (Uy), le PLU permet l'implantation de bureaux, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments mixtes type artisanat en R0 et bureau en R+1.
III.II – RENFORCER LA LISIBILITÉ DE L'OFFRE DES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
1 – Différencier les parcs d'activités économiques	
La différenciation des parcs d'activités économiques permet de répondre simultanément à plusieurs objectifs : la lisibilité de l'offre, l'adéquation des aménagements, la limitation des nuisances, mais aussi l'optimisation foncière et l'efficacité des investissements. *Le SCoT décline **l'offre de zones d'activités économiques** en :* ↳ *Parcs d'activités structurants majeurs (cf. carte ci-avant),*	

↳ *Parcs structurants "EPCI" (cf. carte ci-avant),* ↳ *Zones d'activités de proximité,* ↳ *Zones d'activités liées à la mer,* ↳ *Grands pôles d'équipements.*	
Prescription A : Ces espaces sont réservés aux **activités incompatibles avec le bon fonctionnement des centralités** et **zones urbaines mixtes**, notamment en ce qui concerne la génération de nuisances (trafic poids lourds, nuisances sonores ou olfactives, risques technologiques, etc.).	Sur la commune de Bréhand, la zone d'activités du Vau Jaune, située le long de la RD768, est définie comme parcs structurants « EPCI ». La sous-destination « industrie » n'est autorisée sur le territoire qu'au sein de la zone Ua et Ub sous réserve de constituer l'extension d'une activité déjà existante et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ou de la reprise d'une activité agricole arrêtée vers une nouvelle activité artisanale. Le règlement écrit du PLU autorise les constructions de la sous-destination « industrie » seulement sur la zone d'activités du Vau Jaune (Uy) en dehors des activités extractives et manufacturières ainsi que sur le STECAL à vocation artisanale Ay sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à l'activité sur plan ainsi que sur le secteur Nc sous réserve d'être lié à l'activité de carrière.
Prescription B : **Les parcs d'activités structurants majeurs** sont les sites structurants du territoire SCoT pour accueillir les emplois et entreprises en dehors des centralités et zones mixtes. Par conséquent, ils sont les sites prioritaires pour l'investissement public, le renouvellement et l'extension urbains et l'implantation d'une offre de services et d'équipements.	Commune non concernée.
Prescription C : **Les parcs d'activités structurants EPCI** constituent une offre complémentaire et non concurrente aux parcs structurants majeurs. Ils répondent aux besoins des entreprises qui ne trouvent pas leur place, ni dans les parcs d'activités majeurs, ni dans les zones d'activités de proximité.	Aucune extension de l'urbanisation n'est identifiée sur le secteur de la zone d'activités du Vau Jaune, le long de la RD768 sur les 10 prochaines années. La zone d'activités ne dispose aujourd'hui d'un potentiel d'optimisation particulièrement réduit. Une OAP thématique « zone d'activités » a été mise en place afin d'assurer une intégration urbaine cohérente (recommandations architecturales et paysagères).

Leur extension est limitée et doit tenir compte des potentiels de renouvellement et d'optimisation dans les zones existantes et de la demande identifiée, à l'échelle de l'EPCI et non pas à l'échelle de chaque commune.	
Prescription D : **Les zones d'activités de proximité** sont une offre pour l'accueil **des petites et très petites entreprises** ayant une aire de chalandise locale et des petits terrains optimisés. Ces zones ont vocation à accueillir les activités artisanales qui ne peuvent pas s'insérer dans les tissus urbains mixtes.	Commune non concernée.
	Sur la commune de Bréhand, la zone d'activités du Vau Jaune, située le long de la RD768, est définie comme parc structurant « EPCI ».
2 – Limiter les parcs économiques le long des 2x2 voies	

Prescription A : Les parcs économiques structurants, existants le long des 2x2 voies sont réservés aux **activités industrielles et logistiques**. Les petites entreprises artisanales n'ont pas vocation à s'y implanter. Des exceptions peuvent être prévues pour les entreprises, étroitement liées aux entreprises industrielles et logistiques présentes, ainsi que pour des installations nécessaires à la distribution de carburants décarbonés et nécessitant une proximité immédiate avec les axes routiers.	Commune non concernée.
Prescription B : **L'extension des parcs économiques le long des 2x2 voies** doit être **interdite** en linéaire des axes. Elle peut être autorisée en profondeur et doit être motivée par des besoins fonciers et d'accueil, nécessaires au fonctionnement de l'activité envisagée qui ne peuvent être satisfaits, dans les périmètres de zones d'activités existants.	Commune non concernée.
Prescription C : La **création de nouveaux parcs économiques** doit être **interdite le long des 2x2 voies et les voies de contournement** existantes ou à venir (notamment axe de contournement Sud de Saint-Brieuc et voie de contournement Est de Lamballe…).	Commune non concernée.
3 – Identifier les parcs d'activités liés à la mer et les grands pôles d'équipements	
Prescription A : **Les zones d'activités portuaires** et autres zones d'activités existantes, offrant un accès direct à la mer, doivent être **réservées aux activités nécessitant cet accès pour leur bon fonctionnement**, et aux activités annexes de ces dernières si leur proximité est nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité. Des règles différentes peuvent être définies pour les **espaces urbains mixtes en bord de mer** afin de renforcer l'attractivité des centralités existantes et leur animation touristique.	Commune non concernée.

À noter que les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent, notamment en ce qui concerne l'extension urbaine de ces zones qui est réservée aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau et aux agglomérations et villages identifiés au titre de la Loi Littoral.	
Prescription B : Les grands pôles de recherche et développement du territoire sont notamment la Technopôle de Ploufragan, le Campus du Grand Mazier et les différents centres de formation et de recherche. Le renouvellement, le développement et la desserte multimodale de ces pôles doivent être privilégiés sur leur site ou à proximité immédiate.	Commune non concernée.
III.III – EXIGER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DES PARCS ÉCONOMIQUES & LEUR QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT	
1 – Assurer la sobriété foncière des parcs économiques	
Prescription A : Les parcs d'activités économiques doivent se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au **renouvellement urbain des parcs d'activités existants**. Pour le développement des nouvelles activités et les projets d'extensions : ↳ **Un inventaire des potentiels de renouvellement** des espaces délaissés ou en friche, et des potentiels de densification des espaces sous-utilisés doit être réalisé sur chaque zone d'activités économiques, ↳ **Un projet global de renouvellement** des espaces publics et privés doit être défini pour les zones retenues comme prioritaires, ↳ **La mutualisation du stationnement**, l'optimisation des espaces extérieurs et la construction à étages quand l'activité le permet, doivent être favorisées.	Aucune extension de l'urbanisation n'est identifiée sur le secteur de la zone d'activités du Vau Jaune, le long de la RD768 sur les 10 prochaines années. La zone d'activités ne dispose aujourd'hui d'un potentiel d'optimisation particulièrement réduit. Une OAP thématique « zone d'activités » a été mise en place afin d'assurer une intégration urbaine cohérente (recommandations architecturales et paysagères). Le règlement écrit, notamment sur la zone d'activités du Vau Jaune (Uy) encourage la mutualisation des stationnements, les constructions hautes.

Prescription B : L'objectif **maximal de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 et d'artificialisation des sols pour la période 2031-2041** est **défini,** comme indiqué dans les tableaux ci-après :

- **Par parc économique structurant majeur du territoire**,
- **Par EPCI** pour l'ensemble des parcs économiques structurants EPCI et pour l'ensemble des zones d'activités de proximité.

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Saint-Brieuc agglomération	PA CHATELETS – PLOUFRAGAN TREGUEUX	179	20,4	**25,4**	**25,0**
	PA TECHNOPOLE – PLOUFRAGAN	80	18,3	**5,2**	
	PA LE PERRAY - TREGUEUX	8	2.5	**12,9**	
	PA LES HAUTIERES LA COLIGNERES – TREMUSON	37	4,0	**4,7**	
	PA BEAUSOLEIL - HILLION YFFINIAC	67	4,2	**1,3**	
	PA L'ARRIVEE STE CROIX ELEUSIS - PLERIN	56	0,7		
	PA AEROPORT ST BRIEUC ARMOR – TREMUSON PLERIN PORDIC	13	6,0		
	PA BEAUFEUILLAGE CHAPTAL – ST BRIEUC	83	0,2		
	PA LES RAMPES PETITE GRANGE Europarc-Comespace – PLERIN	38	0,3		
	PA L'ESCALE – LANGUEUX – TREGUEUX	73	21,8		
	PA L'ECLUSE LA BOURDINIERE – YFFINIAC	36	10,7		
	PA LES LONGS REAGES CHENE VERT – PLERIN	25	7,4		
	PA LE PLATEAU – PLERIN	9	2,6		
	PA LA BEAUCHEE – SAINT BRIEUC	12	3,6		
	PA BREZILLET EST OUEST BOIS BLANC – TREGUEUX	45	13,5		
	TOTAL Saint-Brieuc Armor Agglomération	**760**	**116,1**	**49,5**	**25,0**

Sur la commune de Bréhand, la zone d'activités du Vau Jaune, située le long de la RD768, est définie comme parcs structurants « EPCI ».

La zone d'activité a récemment été élargie, sur un secteur classé en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur. Cet agrandissement correspond à une surface de l'ordre de 0.4 hectare, identifié comme ENAF dans le MOS breton. Cette consommation foncière s'est réalisée après 2021 et avant 2024 et entre dans le cadre de la consommation foncière communautaire 2021-2031.

La totalité de la zone Uy est considérée par le MOS comme des espaces déjà consommés. En ce sens, le développement économique de Bréhand ne représentera pas de consommation foncière sur les 10 prochaines années du PLU (2031-2041).

	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
		2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités structurants majeurs de SBAA (cf. détail ci-dessus)	759.6	116.1	49.5	25,0
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) SBAA	256,9	67,8	20,9	10,0
Parcs d'activités de proximité SBAA	8,9	2,7	4,6	2,5
TOTAL SBAA	1025,4	186,6	75,0	37,5
Parcs d'activités structurants majeurs de LTM (cf. détail ci-dessus)	268.6	32,8	52.3	26.2
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) LTM	155,0	10,0	13.5	6.8
Parcs d'activités de proximité LTM	22.2	0.3	11.0	5.5
TOTAL LTM	445.7	43.1	76.8	38.5
Territoire du SCoT	1471.0	229.7	151.8	76.0

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Lamballe Terre & Mer	PA CARREFOUR DU PENTHEVIERE - PLESTAN	41	5.5	13,0	26,2
	PA DE LA VILLE ES LAN – LAMBALLE ARMOR	72	1.4	2,2	
	PA DE LANJOUAN – LAMBALLE ARMOR	34	2.1	3.4	
	PA DE L'ESPERANCE -QUESSOY	21	5.3	0	
	PA DE POMMERET	15	0.9	2,9	
	PA DES QUATRE ROUTES –JUGON LES LACS CN	7	0,9	5,0	
	PA DU POIRIER – ST ALBAN	10	2.0	0,1	
	PA DU VENTOUE – LAMBALLE ARMOR	8	1.5	0	
	PA LA TOURELLE – LAMBALLE ARMOR/NOYAL	29	6.9	22,1	
	PA LES JEANNETTES - ERQUY	18	4.8	1,8	
	PA DES VALLEES – JUGON LES LACS CN	14	1.5	1.8	
	TOTAL Lamballe Terre & Mer	269	32,8	52,3	26.2

Prescription C : Pour s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette, les projets d'aménagement en extension doivent chercher à **compenser l'artificialisation** engendrée, par une désartificialisation voire une renaturation d'espaces déjà artificialisés, et ceci en priorité dans les continuités écologiques sous pression et les espaces de mobilité des cours d'eau (cf. axe VIII).	Pas de projet d'extension de la zone d'activités sur les 10 prochaines années (optimisation foncière dans les derniers espaces qui peuvent être optimisés de la zone). La compensation de l'artificialisation engendrée ne peut être définie qu'à l'échelle du projet, donc lors de la phase opérationnelle.
2 – Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques	
Prescription : Toute opération d'aménagement et de construction dans les parcs économiques doit exiger : ↳ La **production d'énergies renouvelables** notamment par des installations de production d'énergie solaire sur les toitures des bâtiments et sur les parkings, et par la valorisation de la géothermie. ↳ Le **réemploi des matériaux** déjà présents sur le site et la possibilité d'une revalorisation future des matériaux de construction. ↳ Des **aménagements hydrauliques ou des aménagements paysagers propices au développement de la biodiversité** favorisant la formation des îlots de fraicheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, en préservant au maximum les fonctions écologiques des sols. ↳ La **qualité et l'intégration architecturale** des bâtiments et du site, le traitement des abords de la zone et des bâtiments, la maîtrise de la publicité, des enseignes et pré-enseignes et des émissions lumineuses. Ces objectifs doivent être atteints selon une approche globale et dans une logique d'**optimisation foncière**.	Une OAP thématique « zone d'activités » a été mise en place afin d'assurer une intégration urbaine cohérente (recommandations architecturales et paysagères). Elle intègre des recommandations telles que : - « *Encourager la production d'énergies renouvelables à travers le recours aux installations de production d'énergie solaire en toiture ou sur les espaces de stationnement,* - *Privilégier la valorisation des matériaux de construction à travers le réemploi notamment,* - *Réduire la pollution lumineuse dans la zone d'activité par une attention sur les enseignes et la publicité.* - *L'aspect extérieur des zones d'activités doit être soigné : à ce titre, les bâtiments doivent respecter des volumétries simples.* - *L'insertion paysagère des constructions en zones d'activités doit être attentivement prise en compte : à ce titre, l'objectif est de réserver autant que possible un « recul paysager », entre la limite sur voie et les constructions, qui peut être traité en surfaces engazonnées ou avec des plantations d'arbres (parsemés, alignements, petits bosquets…).* - *La qualité des espaces de stationnement sera recherchée, notamment à travers la plantation d'une haie bocagère arbustive en bordure pour créer un écran végétal.*

	- *Un traitement qualitatif sur les espaces dédiés aux piétons ou aux vélos sera réalisé : éviter d'étendre les surfaces de voirie et de stationnement jusqu'au pied des façades et préférer l'aménagement d'un espace de transition minéral ou végétal. Les bandes piétonnes pourront avoir un aspect du sol distinct de celui de la voirie, et présenter un accompagnement végétal.* - *Afin de limiter l'impact visuel de la zone d'activités, les clôtures grillagées doivent être réduites aux seuls endroits les justifiant. Dans le cas de clôtures nécessaires, ces dernières doivent être accompagnées d'une haie arbustive.* - *L'ensemble des haies existantes le long des franges de la zone d'activités devront être conservées.* - *A l'interface entre la zone d'activités et l'espace rural, il est préconisé d'implanter des clôtures végétales d'essences locales diversifiées. Ces clôtures pourront éventuellement être doublée d'un grillage, sans sous-bassement : il s'agit à ce titre de favoriser le déplacement de la « petite faune » (hérissons, insectes, rongeurs…). A cet effet, les clôtures à large maille sont à privilégier* ». De plus, le règlement écrit du PLU fixe des principes généraux de constructions, notamment sur la zone Uy : qualité et pérennité des matériaux privilégiée, dispositifs de production d'énergies renouvelables encouragés, intégration à l'environnement facilité…
3 – Améliorer la desserte des zones d'activités économiques	
Prescription : La **desserte des zones économiques par les modes doux** doit être améliorée, notamment par : ↳ **La création d'itinéraires cyclables sécurisés** depuis les agglomérations des pôles et les gares TER, dans un rayon de 5 km autour des zones d'activités.	Le règlement écrit du PLU précise que pour la zone Uy, *« les stationnements seront dimensionnés en fonction :* - *De la capacité maximale d'accueil du public,* - *Du taux et du rythme de fréquentation par le public,* - *Des besoins en salariés,*

↳ **La création d'itinéraires piétons sécurisés** depuis les agglomérations des pôles et les arrêts de transports en commun dans un rayon de 1 km autour des zones d'activités ↳ **Le développement d'une offre de stationnement vélo sécurisé et adaptée** à l'échelle de la zone (publique ou privée) La programmation des travaux nécessaires doit être hiérarchisée en tenant compte des usages et des projets d'extension et de création de zones.	- *De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.* *Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement* ». L'ensemble des liaisons douces existantes sur le territoire sont protégées dans le règlement écrit et identifiées dans le plan de zonage. Une OAP thématique « zone d'activités » a été mise en place afin d'assurer une intégration urbaine cohérente (recommandations architecturales et paysagères). Elle intègre des recommandations telles que : « *un traitement qualitatif sur les espaces dédiés aux piétons ou aux vélos sera réalisé : éviter d'étendre les surfaces de voirie et de stationnement jusqu'au pied des façades et préférer l'aménagement d'un espace de transition minéral ou végétal. Les bandes piétonnes pourront avoir un aspect du sol distinct de celui de la voirie, et présenter un accompagnement végétal* ».
AXE IV : OFFRE DE MOBILITÉS & INFRASTRUCTURES	
IV.I – COORDONNER URBANISATION & OFFRE DE TRANSPORTS	
1 – Valoriser les pôles gare	
Prescription A : Dans les **secteurs gare des pôles urbains** doivent être favorisés : ↳ **La mixité des fonctions dans le quartier gare de Saint-Brieuc**, notamment les activités tertiaires, les services et les fonctions résidentielles, ↳ **La densification autour de la gare de Lamballe**, notamment pour le développement de l'habitat et des services.	Commune non concernée.

Prescription B : Le foncier autour des **gares TER** du territoire doit être réservé pour : ↳ Les gares de Plestan et de la Méaugon, le développement et la densification de l'habitat et des services des centre-bourg, l'amélioration de l'accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centralités des communes concernées ↳ Les gares d'Yffiniac et de Plénée-Jugon : l'amélioration de l'accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centre-bourgs et les quartiers situés à proximité et l'organisation du stationnement autour de ces gares.	Commune non concernée.
2 – Favoriser la coordination avec les transports urbains et interurbains	
Prescription A : Dans les zones urbaines denses, doit être privilégiée l'intensification urbaine (habitat et services), le long des corridors desservis par les **lignes majeurs de transport collectif** (niveau d'offre en termes d'amplitude horaires et de fréquences), notamment les lignes TEO (est-ouest) et TNS (nord-sud) ainsi que certaines lignes Chronotub.	La commune n'est pas desservie par les transports collectifs.
Prescription B : Les **lignes de transports interurbains** reliant les pôles urbains entre eux, les pôles urbains aux pôles d'appui du territoire, ainsi qu'aux pôles urbains proches (Guingamp, Loudéac, Auray, Paimpol et Dinan) doivent être une des priorités de l'offre de transports intercommunale, départementale et régionale. Sur ces lignes, le développement des bourgs desservis doit être favorisé.	Le projet de PLU privilégie un recentrage de l'urbanisation en densification et en extension sur le bourg mais la commune n'est pas desservie par les transports collectifs.
3 – Aménager des aires de covoiturage et de transports à la demande	
Prescription A : L'offre de transports collectifs réguliers doit être complétée par une **offre à la demande** (TAD, co-voiturage, etc.).	L'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire.

Prescription B : Le foncier nécessaire au développement des **aires de co-voiturage et parcs relais** doit être réservé, en cohérence avec les projets inscrits dans le schéma départemental et les schémas intercommunaux. Les emplacements dans les bourgs, accessibles à pied, doivent être privilégiés.	La commune ne dispose pas d'aire de covoiturage sur son territoire. Les aires de covoiturage les plus proches sont localisées sur les communes de Lamballe, Yffiniac, Tramain... soit les communes localisées le long de l'axe de communication national reliant Saint-Brieuc à Rennes.
IV.II – FAVORISER LES DÉPLACEMENTS PAR LES MOBILITÉS ACTIVES	
Prescription A : Les **itinéraires cyclables entre les bourgs et les pôles urbains ou d'appui** qu'il s'agit de sécuriser en priorité doivent être identifiés, en tenant compte des itinéraires alternatifs aux routes départementales, des synergies avec les itinéraires de loisirs et de tourisme, et des usages potentiels. La sécurisation des **itinéraires d'accès aux centralités**, aux pôles d'équipements et échanges multimodaux doit être programmée en priorité. La continuité des itinéraires doit être assurée et le franchissement des coupures créées par les infrastructures et la topographie doit être facilité (autant que possible), en particulier dans l'agglomération briochine. Les fonciers nécessaires à ces aménagements doivent être réservés.	Les itinéraires de randonnée ainsi que les cheminements piétons présents sur l'ensemble du territoire communal (à la fois dans le bourg, les villages et l'espace rural) sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme. Les OAP intègrent des dispositions permettant la création de nouveau cheminements doux afin de connecter les futurs quartiers d'habitat avec les commodités du centre-bourg. De plus, l'ensemble des voies de desserte principales prévues dans les secteurs d'OAP, doivent respecter la disposition suivante : « permettre d'assurer des déplacements doux sécurisés ».
Prescription B : Dans les **secteurs d'aménagement en extension ou en renouvellement**, les déplacements à pied et à vélo doivent être confortables et sécurisés. La continuité des itinéraires vers les principaux pôles d'équipements doit être assurée. *Cf. également :* ↳ *Prescriptions A et B du chapitre I.I.5 relatif aux centralités et zones résidentielles* ↳ *Prescription A du chapitre II.V.2 relative aux secteurs commerciaux*	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des dispositions afin d'assurer des connexions douces et sécurisées entre les futurs quartiers de développement de l'habitat et les espaces déjà urbanisés notamment ceux où sont implantés les commerces, équipements et services. De plus, les itinéraires de randonnée ainsi que les cheminements piétons présents sur l'ensemble du territoire communal (à la fois dans le bourg, les villages et l'espace rural) sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme.

↳ *Prescriptions A, B et C du chapitre III.III.3 relatives aux parcs économiques*	
IV.III – OFFRE DE STATIONNEMENT	
1 – Développer une politique des parcs relais	
Prescription A : Les **parcs relais dans les pôles urbains** sont valorisés pour inciter au report modal et réduire la place de la voiture dans les centres-villes, notamment en lien avec les lignes de transports structurantes TEO et TNS de l'agglomération briochine. Le foncier nécessaire au développement des parcs relais doit être réservé.	Commune non concernée.
Prescription B : **Une gestion différenciée de l'offre de stationnement** favorisant le stationnement de courte durée doit être mise en place afin de réduire la place de la voiture dans l'espace public et favoriser les espaces de rencontres et d'animations dans les centralités	-
2 – Mutualiser l'offre de stationnement dans l'objectif de sobriété foncière	
Prescription A : L'aménagement de **parkings relais, d'aires de covoiturage et de pôles d'échanges** doit privilégier la mutualisation d'espaces de stationnement ou de terrains artificialisés existants.	Le règlement écrit du PLU précise que *« Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée »*. La commune n'est pas concernée par l'aménagement de parkings relais ou de pôle d'échanges. La commune ne dispose pas d'aire de covoiturage sur son territoire.
Prescription B : Le dimensionnement de l'offre de stationnement pour l'aménagement ou l'extension de **zones économiques et d'équipements commerciaux, culturels ou de loisirs** doit tenir compte de l'offre existante à proximité et des solutions de mutualisation entre différents équipements.	Le règlement écrit du PLU précise (sur l'ensemble du territoire communal) que *« Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée »*. De plus, pour toutes les autres destinations autres que celles du logement et ce dans l'ensemble des zones du PLU, *« les stationnements seront dimensionnés en fonction :* - *De la capacité maximale d'accueil du public,*

	- *Du taux et du rythme de fréquentation par le public,* - *Des besoins en salariés,* - *De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.* *Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement* ». Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de zone économique ou d'équipements commerciaux.
Prescription C : L'aménagement des **espaces de stationnement** doit limiter les emprises et l'imperméabilisation des sols, notamment en favorisant les parkings à étages et les revêtements perméables, sous réserve de maîtriser l'infiltration de polluants.	Le règlement écrit du PLU indique : « *Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé* ». Il ajoute que : « *Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…* » Dans l'OAP thématique zone d'activités, il est précisé : « *La qualité des espaces de stationnement sera recherchée, notamment à travers la plantation d'une haie bocagère arbustive en bordure pour créer un écran végétal.* »
3 – Favoriser le report modal par une offre différenciée de stationnement	
Prescription : Le dimensionnement et la gestion de l'offre de stationnement sur les lieux de destination doivent tenir compte de la desserte par les transports en commun et inciter à leur utilisation.	La commune n'est pas desservie par les transports en commun.
IV.IV – PROJET D'INFRASTRUCTURES STRUCTURANTES	

1 – Finir l'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc	
Prescription : L'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc est un projet à finir en tenant compte des enjeux environnementaux et des mobilités douces (piétons, vélos), et en s'inscrivant dans une logique d'optimisation foncière exemplaire, en partenariat avec le Conseil Départemental des Côtes d'Armor et les communes traversées. Il convient d'étudier le lien entre la RN 12 et les futures voies pour analyser le report de transit et les possibilités associées quant aux réaménagements de ces voies. *La programmation des besoins fonciers est prévue à l'axe V.II.3*	Commune non concernée.
2 – Améliorer la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer, préférentiellement par la voie de contournement	
Prescription : L'apaisement de la circulation dans le centre-ville de Lamballe et la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer doivent être une priorité pour les futurs aménagements routiers, notamment par le projet de contournement Est de Lamballe, en tenant compte des enjeux environnementaux. Dans cette perspective, les tracés étudiés doivent être préservés de tout autre aménagement pouvant créer de nouvelles contraintes pour ce projet. Le choix du tracé et des aménagements doit s'inscrire dans une logique d'optimisation foncière exemplaire.	Commune non concernée.
3 – Déployer les bornes de recharge électrique	
Prescription A : Les collectivités programment, de concert avec leurs partenaires, le déploiement des **équipements de recharges électriques** (voitures électriques et vélos à assistance électrique).	-

Prescription B : Elles doivent anticiper les besoins **fonciers pour le développement des mobilités décarbonées** : stations de recharge électrique, de biocarburants et d'hydrogène, ainsi que les sites nécessaires à la production de ces énergies.	-
4 – Permettre la valorisation et le développement des infrastructures ferrées	
Prescription A : La réhabilitation de la **voie ferrée reliant Lamballe à Dinan et Dol-de-Bretagne** est une priorité pour améliorer la qualité de l'offre de desserte. Tout aménagement sur les abords de cette voie doit tenir compte des éventuelles futures contraintes de ce projet.	Commune non concernée.
Prescription B : **Le tracé de l'ancienne ligne ferrée entre Saint-Brieuc et Loudéac** doit être préservé en vue d'une future valorisation.	Commune non concernée.
Prescription C : Pour pérenniser la desserte des pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe-Armor à long terme, les études de tracé réalisées dans le cadre du **projet de Liaisons Nouvelles Ouest Bretagne – Pays de la Loire** (LNOBPL) doivent être prises en compte pour tout projet d'aménagement dans les secteurs concernés.	Commune non concernée.
AXE V : OFFRE D'ÉQUIPEMENTS & DE TOURISME	
V.I – ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS & HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES AUX BESOINS ET AUX CONTRAINTES	
1 – Adapter les équipements touristiques du littoral	
Introduction : *Les créations ou les extensions des équipements touristiques du littoral devront se faire en adéquation avec la loi Littoral afin de ne pas dénaturer les espaces à forts enjeux naturels, écologiques et paysagers et préserver le territoire de pressions anthropiques trop importantes.*	-

Prescription A : L'augmentation de la **capacité d'accueil du littoral** en **hébergements et équipements touristiques** doit être en adéquation avec les objectifs de préservation des milieux naturels, avec les dispositions issues de la Loi Littoral et avec les contraintes liées aux risques naturels. Ces dernières doivent être appréciées au regard des conséquences probables du changement climatique, notamment en ce qui concerne la montée du niveau de la mer, de l'évolution du trait de côte et l'augmentation du risque de feux de forêts.	Commune non concernée.
Prescription B : Les **extensions des campings** sont autorisées en continuité des agglomérations et villages existants et doivent s'accorder aux dispositions de protection de l'environnement, de la biodiversité et des paysages, et intégrer des mesures pour augmenter la résilience aux risques. Aucun nouveau camping, ni extension, ne sont autorisés au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un secteur d'espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres.	Commune non concernée.
Prescription C : Les aménagements nécessaires à l'amélioration des conditions d'**accessibilité aux espaces naturels du littoral** sont permis à condition de les établir dans le cadre d'un programme d'ensemble de gestion intégrée des espaces concernés, dans un souci d'aménagement et de développement touristique durable. *Cf. également prescription VIII.I.7 relative aux espaces littoraux*	Commune non concernée.
2 – Gérer les flux saisonniers et les camping-cars	

Prescription A *:* Afin de gérer les périodes de forte affluence de visiteurs, en période estivale, des **parcs de stationnement temporaires sont aménagés, en périphérie des sites** d'attraction (centres-villes, sites patrimoniaux, espaces littoraux). Pour cela, les espaces de stationnement existants (parkings d'équipements non utilisés, établissements scolaires, etc.) ou les terrains non aménagés (champs) sont mobilisés en priorité. Des itinéraires doux entre ces parcs de stationnement temporaires et les sites d'attractions devront être prévus.	Commune non concernée.
Prescription B : L'organisation des conditions d'accueil et de **stationnement des camping-caristes** à la journée ou en séjour doit être satisfaisante, dans les terrains de camping ou sur les aires aménagées à cet effet. Les aires de séjour doivent être équipées de dispositifs de vidange des eaux usées. Aucune nouvelle aire de séjour, ni extension, n'est autorisée au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres.	Commune non concernée.
3 – Développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs	
Prescription A : Les principaux **itinéraires de randonnée terrestre et de cyclotourisme**, notamment le GR 34 et l'itinéraire Eurovélo, doivent être valorisés, notamment en assurant leur continuité et la qualité d'usage.	De plus, les itinéraires de randonnée ainsi que les cheminements piétons présents sur l'ensemble du territoire communal (à la fois dans le bourg et l'espace rural) sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit précise que : « *Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial* ».
Prescription B : L'offre **d'itinéraires de randonnée pédestre et de cyclotourisme** doit être développée par le renforcement des itinéraires vers les territoires rétro-littoraux et dans les espaces ruraux, pour favoriser la découverte de la culture et de l'identité du territoire ainsi que de son patrimoine écologique et naturel. Les points de croisement avec les infrastructures routières doivent être sécurisés.	

Prescription C : La découverte des **sites touristiques du littoral et des espaces ruraux** doit être facilitée par le renforcement d'une offre de transports multimodale, incluant les transports collectifs saisonniers, les mobilités actives et le jalonnement routier.	L'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire. De plus, les itinéraires de randonnée ainsi que les cheminements piétons présents sur l'ensemble du territoire communal (à la fois dans le bourg, les villages et l'espace rural) sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme. Ces itinéraires permettent d'assurer la découverte du patrimoine naturel et bâti local, principal intérêt touristique sur le territoire.
4 – Diversifier l'hébergement touristique	
Prescription : Le développement d'une **offre d'hébergement alternative et complémentaire à l'offre d'hébergement classique** (hôtellerie, campings, location de vacances, meublés saisonniers) doit être favorisée, notamment l'offre d'accueil dans les espaces rétro-littoraux et ruraux. L'augmentation du **parc de résidences secondaires** doit être évitée autant que possible. Les collectivités doivent mobiliser les outils disponibles pour éviter que l'évolution du parc de résidences secondaires et des locations touristiques proposées via les plateformes de locations entre particuliers concurrence l'offre de résidences principales.	L'offre d'hébergement est limitée sur la commune et correspond au gîte de la Tenue ainsi qu'un second gîte au lieu-dit La Ville es Chien. La commune dispose aussi d'une aire de vidange pour camping-car ainsi qu'une aire de camping-car d'une capacité de 4 emplacements. Les changements de destination identifiés au plan de zonage peuvent changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les hôtels sont permis en zone Ua (cœur historique) et les hébergements touristiques (meublés de tourisme) sont permis dans la zone Ua et Ub (extension pavillonnaire) ainsi que dans les futurs secteurs de développement de l'habitat et en zone Agricole dans le cadre de la diversification de l'activité des exploitants. D'après les données INSEE 2021, la commune compte une part de résidences secondaires de l'ordre de 5.8%, soit 47 unités. Cette offre est donc particulièrement réduite sur le territoire et ne constitue pas un enjeu pour le développement communal sur le long terme.
V.II – PROJETS D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DESTINÉS AUX HABITANTS & ACTIVITÉS	
1 – Permettre l'implantation des centres techniques d'importance départementale	

Prescription : Les réserves foncières nécessaires au déplacement de la caserne du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et du centre technique départemental et à leur adaptation aux besoins, doivent être réservées, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc.	Commune non concernée.
2 – Permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif d'importance locale	
Prescription : Les besoins de création, d'extension et de renouvellement des équipements d'intérêt collectif doivent être précisés, à l'échelle des intercommunalités et des communes, notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales et usées, les équipements scolaires, culturels, de santé, de sport et de loisirs, les installations collectives de production d'énergies renouvelables, ainsi que les cimetières. La programmation des équipements doit tenir compte des besoins à l'échelle supra-communale et leur localisation doit respecter l'armature urbaine.	Les projets d'équipements sur les 10 prochaines années concernent principalement des évolutions prévues au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg. Les équipements d'assainissement, scolaires, de santé sont suffisamment dimensionnés et aux normes pour l'accueil de population et le développement communal envisagé sur les 10 prochaines années. Aussi, la commune souhaite **aménager un site de pumptrack** accessible à tous les usagers à proximité des équipements sportifs existants. Ce projet se fera sur un secteur dédié à proximité des équipements sportifs existants et s'étendra sur une surface de **0.15 hectare**. Le secteur identifié au sud des équipements sportifs correspond à un espace défini comme ENAF (espace naturel agricole et forestier) et représente **une consommation foncière de l'ordre de 0.15 hectare sur les 10 prochaines années**. Le cimetière actuel arrive à saturation et son extension n'est pas envisageable dans la mesure où ce dernier est enclavé au sein du tissu historique du bourg. En ce sens, la commune a souhaité identifier un espace pour la création **d'un nouveau cimetière**. Cet espace représentera une surface de l'ordre de **0.15 hectare** est localisé le long de la rue de la Truite, à l'est du Bourg afin de combler une discontinuité bâtie. Le secteur identifié est considéré par le MOS comme un espace déjà consommé mais il s'agit d'une erreur d'interprétation du MOS puisque le secteur est un espace naturel actuellement

	Il représente, en ce sens, une consommation foncière sur les 10 prochaines années de l'ordre de 0.15 hectare.
3 – Respecter les objectifs de sobriété foncière dans les projets d'équipements	
Prescription A : Les projets d'équipements doivent trouver autant que possible leur place sur des sites déjà artificialisés. L'implantation des équipements destinés à la population doit être privilégiée à l'intérieur des enveloppes urbaines, et si possible dans ou, au plus près, des centralités.	Les projets d'équipements sur les 10 prochaines années concernent principalement des évolutions prévues au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg. Les équipements d'assainissement, scolaires, de santé sont suffisamment dimensionnés et aux normes pour l'accueil de population et le développement communal envisagé sur les 10 prochaines années. Aussi, la commune souhaite **aménager un site de pumptrack** accessible à tous les usagers à proximité des équipements sportifs existants. Ce projet se fera sur un secteur dédié à proximité des équipements sportifs existants et s'étendra sur une surface de **0.15 hectare**. Le secteur identifié au sud des équipements sportifs correspond à un espace défini comme ENAF (espace naturel agricole et forestier) et représente **une consommation foncière de l'ordre de 0.15 hectare sur les 10 prochaines années**. Le cimetière actuel arrive à saturation et son extension n'est pas envisageable dans la mesure où ce dernier est enclavé au sein du tissu historique du bourg. En ce sens, la commune a souhaité identifier un espace pour la création **d'un nouveau cimetière**. Cet espace représentera une surface de l'ordre de **0.15 hectare** est localisé le long de la rue de la Truite, à l'est du Bourg afin de combler une discontinuité bâtie. Le secteur identifié est considéré par le MOS comme un espace déjà consommé mais il s'agit d'une erreur d'interprétation du MOS puisque le secteur est un espace naturel actuellement **Il représente, en ce sens, une consommation foncière sur les 10 prochaines années de l'ordre de 0.15 hectare**.
AXE VI : AGRICULTURE	
VI.I – VALORISER & GARANTIR LE RÔLE DE L'AGRICULTURE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE	

1 – Préserver l'activité agricole	
Introduction : *L'objectif est le maintien d'une agriculture de polyculture-élevage qui marque le territoire et qui est une réponse importante aux enjeux écologiques, notamment sur l'espace littoral et en périphérie des pôles urbains, où l'agriculture locale est soumise à une forte pression.*	-
Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent **délimiter l'espace agricole pour préserver l'activité agricole**, en évitant sa consommation, son artificialisation et le morcellement du foncier agricole.	Le règlement graphique du PLU classe la majeure partie de l'espace rural en zone Agricole (2019 hectares, soit 78% de la surface du territoire communal). A l'intérieur de cette, ne sont autorisées que les constructions à vocation agricole et quelques exceptions spécifiquement encadrées (extensions et annexes des maisons d'habitation, changement de destination, logements de fonction des exploitants…).
Prescription B : Les **extensions urbaines doivent être limitées de sorte à limiter l'impact sur l'activité agricole**, notamment en tenant compte du potentiel agricole des terres et des enjeux écologiques.	La commune a réalisé une étude de capacité de densification des tissus urbanisés du territoire (bourg) ainsi que les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein de l'espace rural sur les 10 prochaines au regard des critères définis par la CDPENAF, notamment en termes d'impacts agricoles (les bâtiments identifiés sont tous localisés à plus de 100m d'un bâtiment agricole en activité et ne sont pas isolés). Au regard du nombre de logements pouvant être réalisé en densification de l'enveloppe urbaine ainsi qu'au sein des changements de destination ainsi qu'en lien avec l'accueil de population estimé sur les 10 prochaines années, la commune a pu déterminer le besoin en foncier pour la création de nouveaux logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

	La commune a identifié un secteur implanté en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements et a procédé à une analyse multicritère afin de déterminer quel secteur privilégier. Parmi les 7 critères analysés, figurait le critère « impact sur l'activité agricole » ainsi que « impact sur le paysage et l'environnement ». A partir de cette première sélection, un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs retenus afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites potentiels d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Cette analyse a été essentielle afin d'orienter le choix de la commune pour définir les secteurs retenus pour le développement à vocation habitat sur les 10 prochaines années.
Prescription C : Dans le cadre de tout projet d'aménagement impactant le foncier agricole, un **réaménagement du foncier** favorable au maintien et au développement des exploitations agricoles concernées doit être recherché, notamment par le regroupement des parcelles en herbe et prairies et l'installation d'une agriculture de proximité.	A mettre en place lors de la phase opérationnelle du projet.
2 – Maîtriser les conflits d'usage dans les écarts	
Prescription : L'urbanisation en dehors des agglomérations et des bourgs doit être exceptionnelle. Les éventuelles **nouvelles constructions** ne doivent pas compromettre l'activité agricole (morcellement, accès, distances réglementaires).	Les extensions urbaines représentent une surface de l'ordre de 0.87 hectare et sont dimensionnés aux stricts besoins identifiés et en continuité immédiate du bourg et de ses commodités. Aucune autre entité urbaine n'est constructible en dehors du bourg.
3 – Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains	

Prescription : Les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés doivent être aménagées, en favorisant, en fonction des enjeux locaux, l'aménagement de cheminements piétons/vélos et d'espaces d'agriculture de proximité, vivrière et récréative (jardins ouvriers, jardins potagers, maraîchage, vergers…), en s'appuyant sur les éléments paysagers existants (arbres, bocage, chemins creux, vues lointaines…) et en intégrant des aménagements favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux. *Cf. également Prescription 2 du chapitre VIII.II relative aux lisières agricoles et bocagères*	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement de l'habitat ayant une zone de contact avec l'espace rural intègrent des dispositions quant au traitement des franges. C'est le cas pour les OAP sur le secteur d'extension, où l'OAP indique d'avoir une attention particulière sur le traitement des franges entre future zone à construire et espace rural. De plus, les OAP fixent des dispositions pour la plantation ou la conservation de linéaire bocager existants au niveau des interface avec l'espace rural. L'ensemble des OAP fixent que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. L'OAP thématique « zone d'activités » fixe des dispositions quant à l'intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions notamment par la création de franges végétales.
4 – Valoriser les friches agricoles et respecter les objectifs de sobriété foncière dans les aménagements agricoles	
Prescription A : Les **friches agricoles** présentant un potentiel pour la compensation de l'artificialisation des sols, pour l'extension des zones d'habitat, des zones d'activités ou d'équipements doivent être identifiées à l'échelle de l'ensemble du territoire. Les besoins locaux et les contraintes pour une future valorisation des friches ainsi identifiées doivent être pris en compte pour le choix de leur évolution future. Toutefois, une mutation vers un usage économique autre qu'agricole doit être exceptionnelle et justifiée par le besoin et la situation.	-

Prescription B : Les projets d'aménagement agricoles doivent participer à l'atteinte des **objectifs inscrits à la Loi Climat & Résilience**, en divisant par deux la consommation foncière 2021-2031, par rapport à la période 2011-2021, et en visant la zéro-artificialisation nette à l'horizon 2050. **L'artificialisation entraînée par de nouvelles constructions et aménagements agricoles** doit autant que possible être compensée par la désartificialisation ou la renaturation d'espaces agricoles artificialisés qui ont perdu leur usage.	Aucune visibilité sur les constructions à vocation agricole au sein de la zone Agricole sur les 10 prochaines années puisque le règlement écrit de la zone A permet les constructions / bâtiments à vocation agricole sans limite d'emprise au sol ou de consommation foncière. La compensation à l'artificialisation des nouvelles constructions et aménagements agricoles par la désartificialisation ou la renaturation ne peut être définie qu'à l'échelle du projet de construction et donc lors de la phase opérationnelle (suite à la révision du PLU).
Prescription C : Les **aménagements et constructions agricoles** doivent être **concentrés autour du siège d'exploitation** pour préserver autant que possible des espaces non bâtis et pour éviter les constructions diffuses, sous réserve des distances réglementaires et contraintes d'exploitation. La priorité doit être donnée à la réhabilitation de bâtis vacants ou d'espaces déjà artificialisés. Des exceptions sont possibles dans le cas d'un nouveau siège d'exploitation ou d'un équipement mutualisé entre plusieurs exploitations.	Le règlement écrit du PLU autorise les constructions à vocation agricole au sein de la zone Agricole sous réserve de *« s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage* » et de « *se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, muret, chemins…)* ». Pour les logements de fonction agricole, le règlement écrit du PLU indique « *qu'ils soient en priorité réalisé en réutilisant les bâtiments existants si cela est possible* » ainsi que « *il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation* ».
Prescription D : La **création d'hébergements pour les travailleurs saisonniers agricoles** doit être recherchée dans les zones urbaines. En dehors de celles-ci, la création de nouveaux logements doit être limitée aux besoins de présence sur l'exploitation agricole.	Le règlement écrit ne permet pas la réalisation d'hébergements pour les travailleurs saisonniers agricoles au sein de l'espace rural. Ces hébergements ne peuvent donc être réalisés qu'au sein des zones constructibles du PLU. Le PLU encadre strictement la création de logements de fonction agricoles en intégrant les grands principes de la charte agriculture et urbanisme : « *Les logements de fonction agricole sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :*

	• *Qu'ils soient destinés au logement des exploitants agricoles dont la permanence est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées…),* • *Qu'ils soient en priorité réalisé en réutilisant les bâtiments existants si cela est possible,* • *Que le nombre de logements de fonction soit limité à* • *Un seul logement pour les exploitations individuelles,* • *Un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation dans les autres cas.* • *Dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation.* • *Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments d'exploitation.* • *A titre dérogatoire, une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 500m par la route, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitation existant, et que la distance entre la limite de propriété n'excède pas 10m sans séparation par une voie,* • *Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 750m²* ».
AXE VII : ÉNERGIES RENOUVELABLES	
VII.I – FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES	
1 – Encadrer l'implantation des installations de production d'énergie éolienne et solaire	

Prescription A : Les **espaces déjà artificialisés** (sites industriels en activité ou non, zones d'activités, parkings, toitures, carrières, friches industrielles, anciennes décharges avérées…) doivent être identifiés comme espaces prioritaires pour le développement des installations de production d'énergie photovoltaïque. Leur implantation doit prendre en compte les enjeux liés au patrimoine naturel et ne doit pas grever une valorisation pour le développement économique ou pour l'habitat dans les secteurs urbains ou à urbaniser dont la vocation principale n'est pas la production d'énergie.	Le règlement écrit indique que : *« Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture ».* De plus, le règlement écrit souhaite « *privilégier l'installation d'ombrière photovoltaïques sur les espaces de stationnement* ». Enfin l'OAP thématique « zone d'activités » précise qu'il est recommandé de : « *Encourager la production d'énergies renouvelables à travers le recours aux installations de production d'énergie solaire en toiture ou sur les espaces de stationnement* ». Une OAP thématiques « énergies renouvelables » a été mise en place afin de fixer des orientations pour le développement de la méthanisation, de l'éolien, du solaire et de la ressource bois-énergie.
Prescription B : Les **installations photovoltaïques et éoliennes terrestres** sont interdites dans les espaces composant la trame verte et bleue du SCoT (réservoirs de biodiversité, les espaces de perméabilité, trame aquatique et humide).	La trame verte et bleu et notamment les principaux corridors et réservoirs écologiques à préserver sont clairement identifiés dans une cartographie intégrée dans le rapport de présentation ainsi que dans l'OAP thématique « trame verte et bleue ». Le règlement écrit inscrit l'interdiction d'installations photovoltaïques et éoliennes au sein de la trame verte et bleue.
Prescription C : En dehors des espaces déjà artificialisés, les **installations de production d'énergie photovoltaïque** peuvent être autorisées : ↳ Sur des terres incultes (identifiées par le document cadre de l'Etat), ↳ Ou dans des zones agricoles sous réserve de répondre aux critères d'installations agrivoltaïques définis par la loi.	Le règlement écrit encourage la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Le règlement écrit inscrit l'interdiction d'installations photovoltaïques et éoliennes au sein de la trame verte et bleue.

La priorité doit être donnée aux secteurs identifiés comme « zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables ».	Une OAP thématiques « énergies renouvelables » a été mise en place afin de fixer des orientations pour le développement de la méthanisation, de l'éolien, du solaire et de la ressource bois-énergie.
2 – Valoriser la biomasse	
Prescription : Les **projets de production énergétique ou thermique à partir de la biomasse** (bois-énergie, méthanisation…) doivent être favorisés, à condition de ne pas générer de nuisances significatives dans les zones urbanisées ou de ne pas impacter la qualité et les fonctionnalités écologiques des milieux naturels.	Le règlement écrit encourage la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Une OAP thématiques « énergies renouvelables » a été mise en place afin de fixer des orientations pour le développement de la méthanisation, de l'éolien, du solaire et de la ressource bois-énergie.
3 – Respecter les objectifs de sobriété énergétique dans les projets d'aménagement	
Prescription : Dans le cadre des projets d'aménagement, notamment pour les **zones d'activités**, les opportunités de production d'énergies renouvelables doivent être analysées.	Le règlement écrit encourage la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Enfin l'OAP thématique « zone d'activités » précise qu'il est recommandé de : « *Encourager la production d'énergies renouvelables à travers le recours aux installations de production d'énergie solaire en toiture ou sur les espaces de stationnement* ». Une OAP thématiques « énergies renouvelables » a été mise en place afin de fixer des orientations pour le développement de la méthanisation, de l'éolien, du solaire et de la ressource bois-énergie. La réalisation de ces dispositifs doit être réfléchie qu'en phase opérationnel de projet.
4 – Permettre le développement des énergies marines	

Prescription : Sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral, l'implantation, en commune littorale, des **équipements et infrastructures nécessaires au développement des énergies marines** doit être autorisée, en limitant au maximum les incidences sur l'environnement et le paysage**.** Les terrains correspondants doivent être réservés à ces besoins spécifiques.	Commune non concernée.

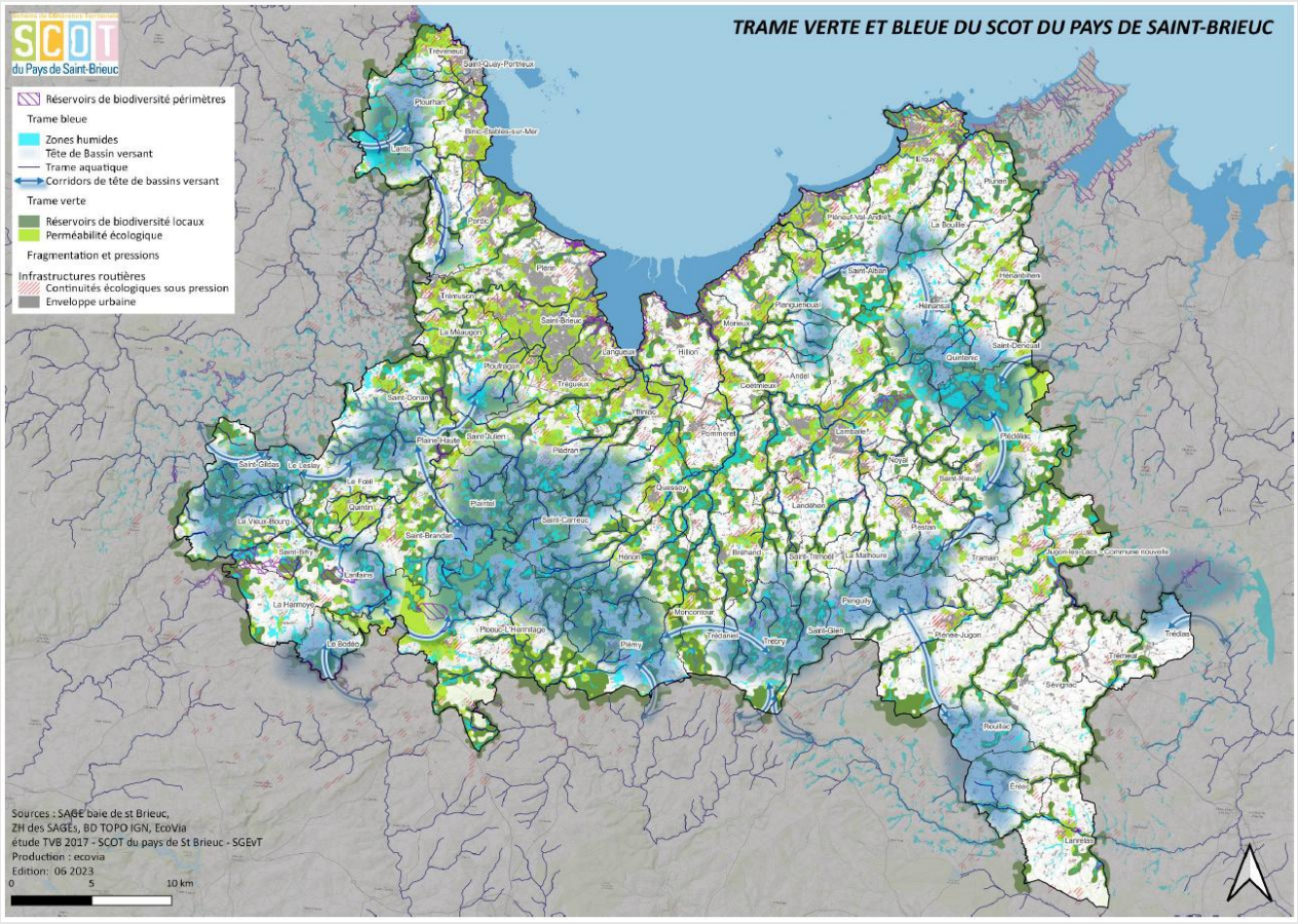
AXE VIII : PATRIMOINES NATURELS

VIII.I – S'appuyer sur la trame verte et bleue pour organiser le développement du territoire

Le SCoT identifie la trame verte et bleue autours de quatre types de composantes écologiques :

- *Les réservoirs de biodiversité règlementaires et locaux*
- *Les secteurs de perméabilité écologique (corridors écologiques surfaciques)*
- *La trame aquatique et humide (intégrant les têtes de bassin versant)*

Les continuités écologiques fragmentées ou sous pressions.



1 – Traduire la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement	
Prescription A : **Les documents d'urbanisme** doivent décliner la Trame Verte et Bleue du SCoT en localisant précisément ou délimitant les continuités écologiques identifiées dans le SCOT, selon les conditions précisées dans le présent chapitre et en tenant compte des interconnexions, avec les territoires limitrophes. Les continuités écologiques, identifiées par le SCoT, peuvent être complétées par d'autres continuités d'intérêt local, de sorte à préserver et à renforcer leurs fonctionnalités écologiques. Pour traduire la trame verte et bleue, à l'échelle locale, les documents d'urbanisme s'appuient sur les différentes sous trames.	Le rapport de présentation analyse la trame verte et bleue sur le territoire communale et en connexion avec un territoire plus large. L'analyse permet de reprendre les grands éléments identifiés dans le cadre de la définition de la TVB à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc dans le SCOT, puis procède à une analyse plus fine à l'échelle du territoire communal, en s'appuyant notamment sur l'ensemble des données fournies dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de la biodiversité intercommunal. Cette analyse de la trame verte et bleue est reprise dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programme dédiée (OAP thématique trame verte et bleue).
Prescription B : **Les projets d'aménagement** s'appuient sur la Trame Verte et Bleue pour renforcer les continuités écologiques, développer la nature en ville, favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité et créer des îlots de fraîcheur. Ils favorisent leur mise en réseau à l'intérieur des tissus urbains.	Un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs de développement afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Les résultats de cette étude ont été pris en compte et intégrés dans les dispositions fixées dans les OAP (protection de haies… qui présentent un intérêt écologique, identification des zones humides éventuellement présentes sur les sites…). Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter…). Le règlement écrit protège l'ensemble des haies identifiées par l'inventaire intercommunale (en partie présente en centre-bourg de Bréhand) et impose règlementation des clôtures en zone N qui favorise le passage de la petite faune.

	Enfin l'OAP thématique « zone d'activités » précise que « *A l'interface entre la zone d'activités et l'espace rural, il est préconisé d'implanter des clôtures végétales d'essences locales diversifiées. Ces clôtures pourront éventuellement être doublée d'un grillage, sans sous-bassement : il s'agit à ce titre de favoriser le déplacement de la « petite faune » (hérissons, insectes, rongeurs…). A cet effet, les clôtures à large maille sont à privilégier* ».
2 – Protéger les réservoirs de biodiversité	
Prescription : **Les documents d'urbanisme délimitent les réservoirs de biodiversité,** identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT, à leur échelle. Ces réservoirs de biodiversité sont traduits par un zonage naturel (N) ou agricole (A) dans les PLU ou par tout autre dispositif assurant leur préservation. Toute urbanisation y est proscrite à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, des aménagements à vocation pédagogique ou de loisirs compatibles avec les enjeux de préservation des milieux naturels (installations légères et démontables), ainsi que des équipements et constructions nécessaires aux activités agricoles ou sylvicoles.	Le rapport de présentation analyse la trame verte et bleue sur le territoire communale et en connexion avec un territoire plus large. L'analyse permet de reprendre les grands éléments identifiés dans le cadre de la définition de la TVB à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc dans le SCOT, puis procède à une analyse plus fine à l'échelle du territoire communal, en s'appuyant notamment sur l'ensemble des données fournies dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de la biodiversité intercommunal. Cette analyse de la trame verte et bleue est reprise dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée (OAP thématique trame verte et bleue). Le règlement graphique intègre l'ensemble des réservoirs de biodiversité et grandes continuités écologiques dans la zone Naturelle ou Agricole. Au sein de cette zone naturelle, la constructibilité y est particulièrement limitée à quelques exception (extension et annexes de maisons existantes même si à priori aucune maison n'y est présente, construction à vocation forestière…). De plus, le règlement écrit intègre des règles participant du renforcement de la biodiversité sur le territoire (principe de qualité environnementale des constructions, clôture permettant la circulation de la faune en zone N…).
3 – Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants	

Les secteurs de perméabilité écologique sont des secteurs privilégiés pour les espèces leur permettant de conquérir de nouveaux espaces. Les têtes de bassins versants constituent des milieux tout aussi remarquables que sensibles. Les fonctionnalités écologiques y sont assurées autant par des éléments linéaires (haies, cours d'eau) que par différents espaces propices au développement des espèces (milieux humides, boisements, prairies…). La préservation des fonctionnalités écologiques dans les secteurs de perméabilité repose sur leur écosystème comme un ensemble fonctionnel.	
Prescription A : Dans les **secteurs de perméabilité écologique,** identifiés par la trame verte et bleue, la perméabilité doit être améliorée pour favoriser les migrations de la faune et de la flore, et toute rupture doit être évitée. En particulier en milieu urbain, les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet (projet éco-paysager, aménagement multi-strate, points d'eau…), garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.	Les secteurs de perméabilité sont identifiés au sein de la zone Naturelle ou Agricole, ces secteurs disposent d'une constructibilité particulièrement limitée. Au sein de la zone urbaine, des dispositions du PLU permettent d'assurer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales : intégration de disposition de protection des haies au sein des OAP en densification comme en extension, ainsi que sur l'ensemble du tissu urbain, obligation de réalisation d'espace vert au sein des futurs secteurs de projet, protection des espaces boisés aux abords des tissus urbanisés, marge d'inconstructibilité de 10m aux abords des cours d'eau en zone urbaine et à urbaniser, traitement des franges urbain/rural, OAP thématique pour recommandations sur la gestion et l'entretien du bocage, règlementation des clôtures pour le passage de la petite faune…).
Prescription B : Les **corridors entre les têtes de bassins versants** et entre les sous bassins versants à leur intérieur doivent être identifiés à l'échelle locale et préservés, en s'appuyant sur les éléments les plus favorables (chevelus hydrographique, trame bocagère, zones humides, prairies, secteurs non artificialisés…). La perméabilité écologique doit y être maintenue et restaurée, le cas échéant, tout particulièrement dans les secteurs urbanisés. Ces derniers constituent des **secteurs préférentiels de renaturation** d'espaces artificialisés, contribuant à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.	Ces éléments sont intégrés dans la délimitation de la trame verte et bleue (présente dans le rapport de présentation ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation).
4 – Préserver les continuités écologiques sous pression	

Les continuités écologiques sous pression sont des espaces qui ont, soit déjà perdu leur fonctionnalité écologique, soit sont sous pression exercée par l'urbanisation et les infrastructures (actuelles ou projetées). L'enjeu est ici de saisir l'opportunité des projets d'aménagement pour contribuer à la restauration des fonctionnalités écologiques. **Prescription** : La mise en place de solutions visant à restaurer les fonctionnalités écologiques et, le cas échéant, à effacer les points de rupture doit être favorisée. Les continuités écologiques sous pression constituent les **secteurs préférentiels de renaturation** d'espaces artificialisés, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.	Le PLU encadre sur l'ensemble du territoire des dispositions permettant de renforcer les fonctionnalités écologiques, notamment à travers la replantation de linéaire bocager équivalent en cas de suppression, de protection du maillage bocager, des cours d'eau, des zones humides, des espaces boisés… : des continuités et corridors écologiques majeurs.
5 – Protéger les espaces bocagers	
Prescription : Les **espaces bocagers** identifiés dans le cadre de la politique bocagère des contrats territoriaux des bassins-versants en vigueur doivent être protégés. Les **créations de sièges d'exploitation nécessaires** au maintien de l'activité agricole en lien avec le milieu sont autorisées, sous réserve de ne pas fragiliser les fonctionnalités écologiques de ces espaces.	Le règlement graphique du PLU identifie l'ensemble des haies bocagères recensées dans le cadre du programme Breizh bocage à l'échelle de l'intercommunalité et les protège au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. A noter que la suppression de haie est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent par rapport au linéaire supprimé. En zone Agricole, les constructions à vocation agricole sont autorisées sous réserve : • « *De s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés,* • *De s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage,* • *De se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, murets, chemins…)* ».

	En zone Naturelle, la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'un bâtiment agricole existant.
6 – Protéger les espaces boisés	
Prescription A : Les documents d'urbanisme délimitent les **espaces boisés identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT**. Ils doivent être protégés et soustraits de tout projet d'urbanisation ou d'artificialisation. **Prescription B** : La **création de nouveaux accès** est interdite dans les espaces boisés à l'exception des voies nécessaires pour l'entretien ou l'exploitation de ces espaces, pour leur protection contre les incendies, et pour les activités pédagogiques et de loisirs compatibles avec le respect des milieux, dont notamment les itinéraires piétons et cyclables.	En lien avec le travail mené dans le cadre de l'atlas de la biodiversité communal ainsi qu'avec les éléments identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT, l'ensemble des espaces boisés ont été recensés sur le territoire communal. Au total, **76.4 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Ces entités se trouvent principalement : ▪ Au sud-est du territoire communal, au lieu-dit du Bois Hardy, un boisement s'étend sur plus de 6 hectares. ▪ A l'extrémité sud-est de la limite de la commune, au sud du lieu-dit Beauvais, un boisement dense s'étend sur près de 10 hectares. Il existe aussi de nombreux bosquets implantés de manière diffuse sur le territoire, notamment aux lieux-dits du Petit Chêne (autour du château du Chêne) et le long de l'allée du château, un alignement d'arbres accompagnement un bosquet implanté de part et d'autre de la RD768, Le Plessis d'en Bas, Les Petits Noes (autour du château Launay), Le Plessis Margaro, au sud du bourg, notamment au sud du lotissement du Petit Bois et le long de la route de Launay… La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit. Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la «

	destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 1 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier. Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée même si à priori aucune maison n'y est identifiée) et n'autorisent la création de bâtiments à vocation agricole seulement dans le cadre de l'extension d'un bâtiment agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.
7 – Protéger les espaces littoraux	
Prescription : Les **milieux marins remarquables et l'estran** doivent être protégés, en s'appuyant sur les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. Les aménagements autorisés en application des dispositions de la Loi Littoral sont réalisables à condition de ne pas constituer une rupture de la continuité écologique, de ne pas dégrader la qualité de l'eau, les milieux et leurs fonctionnalités écologiques, et de ne pas accentuer les risques d'érosion côtière et de recul du trait de côte.	Commune non concernée.

Cf. également Axe XII relatif à l'application de la Loi Littoral	
8 – Protéger les cours d'eau	
Prescription A : Afin de préserver et de restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau, une **bande d'inconstructibilité, de part et d'autre, des espaces de mobilité des cours d'eau** doit être inscrite dans les documents d'urbanisme. Une attention particulière doit être portée à la restauration des fonctionnalités écologiques des vallées, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc, notamment le Gouëdic (lien ville-mer). Ces espaces constituent des **secteurs préférentiels de renaturation** d'espaces artificialisés, contribuant à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette. (*L'espace de mobilité du cours d'eau désigne l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer.)*	Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **36.2 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : *« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilités des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • *De 10 mètres en zones U et AU ;* • *De 20 mètres en zones A et N.* *L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.* • *L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif* ».
Prescription B : Les documents d'urbanisme doivent intégrer l'**objectif d'amélioration de la qualité morphologique des cours d'eau en contexte urbain** du Gouët, du Gouëdic et du Douvenant, visant en particulier à l'atténuation des à-coups hydrauliques liés à la gestion des eaux pluviales.	Commune non concernée.
Prescription C : Les conditions **d'accès au niveau des seuils et obstacles** à l'écoulement doivent être maintenues pour permettre les opérations potentielles d'aménagement ou d'arasement.	-

9 – Protéger les zones humides	
Prescription A : Les documents d'urbanisme locaux sont mis en compatibilité avec les **objectifs de protection et de reconquête des zones humides**, définis par les SAGE en vigueur. Ils intègrent les inventaires des zones humides et des cours d'eau, dans les délais et selon la méthode définie dans les SAGE en vigueur.	Les zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc représente une surface de l'ordre de 243 hectares. Ces zones humides sont intégrées dans le plan de zonage du PLU et strictement protégées. De plus, un inventaire des zones humides dans le cadre de l'étude naturaliste sur les secteurs potentiels de développement a permis de recenser 0.58 hectare de zones humides, aussi strictement protégées dans le PLU. Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **36.2 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : *« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilités des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • *De 10 mètres en zones U et AU ;* • *De 20 mètres en zones A et N.* *L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.* • *L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif* ».

Prescription B : Tout projet pouvant potentiellement impacter les **zones humides identifiées dans la Trame Verte et Bleue du SCoT ou précisées à l'échelle locale**, doit faire l'objet d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser, conformément aux dispositions et règles des SAGE en vigueur. Ces milieux doivent ainsi être préservés de tout aménagement dégradant leur intégrité physique, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique des zones humides et leur connexion transversale avec les cours d'eau.	Dans le cadre de l'analyse naturaliste (faune – flore et inventaire zone humide) réalisée sur les futures potentielles zones de développement urbain, les zones humides identifiées ont été intégrées dans le plan de zonage et sont aussi strictement protégées selon les dispositions du SAGE de la baie de Saint-Brieuc. En effet les secteurs ayant été identifiés avec des zones humides n'ont pas été retenus pour le développement communal et le projet a consisté à éviter (première étape de la démarche ERC) l'impact en ciblant d'autres secteurs de développement ou en redélimitant les secteurs concernés.
10 – Protéger les landes, pelouses sèches et tourbières	
Les landes, pelouses sèches et tourbières présentent des milieux naturels à enjeux majeurs et relictuels sur le territoire. Ils sont aujourd'hui bien identifiés et font l'objet de protections réglementaires. **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent inventorier les landes, pelouses sèches et tourbières et mettre en place des mesures de préservation fortes.	Ces secteurs sont intégrés dans la délimitation de la zone naturelle du PLU, et identifiés dans la cartographie de la trame verte et bleue en lien avec les informations de l'atlas de la biodiversité intercommunal, ou les droits à construire sont particulièrement réduits.
11 – Renforcer la trame noire	
Prescription : La préservation et le renforcement de trames noires doivent être favorisés, par leur identification, en lien avec la Trame Verte et Bleue, identifiée dans le SCOT et à l'échelle locale et la mise en place de mesures adaptées de limitation de l'éclairage des espaces extérieurs, notamment dans les zones agglomérées des pôles. ***Notion utile : Les outils en faveur de la Trame noire***	Le PLU intègre une OAP thématique « trame noire » qui permet à la fois de mieux définir la notion de trame noire, d'identifier cette trame à l'échelle locale et de fixer des préconisations relatives à sa prise en compte (protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, gestion de l'éclairage artificiel). L'OAP thématique « zone d'activité » intègre aussi une disposition en lien avec la protection de la trame noire : « *Réduire la pollution lumineuse dans la zone d'activité par une attention sur les enseignes et la publicité* ».

Une OAP thématique « biodiversité » ou « Trame verte et bleue » peut permettre, en complément des autres enjeux biodiversité, de cartographier et de détailler les zones nécessitant une gestion particulière de l'éclairage compte tenu des enjeux identifiés de continuités écologiques pour des espèces nocturnes (par exemple présence d'une colonie de chauves-souris). Elle pourra donc être assortie de recommandations pour limiter l'éclairage. Cette OAP peut identifier des zones prioritaires. *Les OAP peuvent faire des préconisations sur la gestion de l'éclairage en lien avec la Trame noire et se référer à une annexe ou un guide plus complet, s'appuyant sur les Atlas de Biodiversité Intercommunaux. Les OAP peuvent édicter des principes de traitement de voies ou d'espaces publics, qui peuvent éventuellement être complétés d'un Schéma Directeur d'Eclairage. (Sources : Trame noire : méthodes d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre – OFB mars 2021)*	
VIII.II – Préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines	
Les lisières urbaines forment des espaces précieux, aussi bien du point de vue des fonctionnalités écologiques, que du paysage et des usages. Les enjeux et les choix d'aménagements diffèrent en fonction des typologies de lisières urbaines. *Le SCoT **identifie 3 types de lisères urbaines** :* ↳ *Les lisières naturelles, principalement forestières,* ↳ *Les lisières agricoles et bocagères,* ↳ *Les lisières des surfaces en eau (très limitées).*	
1 – Maintenir et restaurer les lisières boisées	
Prescription A : Le long des lisières boisées, les projets d'aménagement doivent maintenir une **strate arbustive et herbacée** intermédiaire, et limiter au maximum les effets de barrière pour favoriser les échanges écologiques avec les milieux périphériques.	Le règlement écrit indique que « *En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.*

	Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches, de feuilles…) ». Le règlement indique aussi : « *Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…). Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet.* » Mise en place d'une OAP thématique « trame verte et bleue » fixant des recommandations sur l'entretien et la gestion du bocage. Dans les OAP sectorielles au contact d'espace de boisement, des dispositions sont mises en place pour préserver les zones de contact à travers la création de haies bocagères.
Prescription B : Les accès à la lisière doivent être anticipés pour permettre l'entretien des milieux.	-
2 – Créer et préserver les lisières agricoles et bocagères	
Au regard des enjeux écologiques et paysagers, les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbains doivent être traités de façon qualitative par une lisière agricole ou bocagère. Il s'agit ainsi de leur donner une meilleure attractivité écologique et d'assurer de leur rôle pour limiter le lessivage des sols.	Le règlement écrit indique que « *En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.* *Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches, de feuilles…)* ».

Prescription : Les projets d'aménagement doivent préserver ou créer des **lisières agricoles par une bande non exploitée d'un intérêt écologique**, propices au développement des espèces messicoles et mellifères et des haies multi-strates et multi-espèces. *Cf. également Prescription 3 du chapitre VI.1 relatif aux zones de contact entre espaces urbains et agricoles.*	Le règlement indique aussi : « *Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…). Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet.* » Mise en place d'une OAP thématique « trame verte et bleue » fixant des recommandations sur l'entretien et la gestion du bocage. Dans les OAP sectorielles au contact d'espace de boisement, des dispositions sont mises en place pour préserver les zones de contact à travers la création de haies bocagères.
3 – Protéger les lisières aquatiques ou humides	
Prescription A : Les milieux aquatiques et humides doivent être préservés strictement. **Une distance entre les espaces artificialisés et les milieux aquatiques ou humides périphériques** doit notamment être conservée, soit une dizaine de mètres à minima (à adapter en fonction des enjeux et du contexte).	Les zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc représente une surface de l'ordre de 232.7 hectares. Ces zones humides sont intégrées dans le plan de zonage du PLU et strictement protégées ainsi que les zones humides identifiées dans le cadre de l'analyse naturaliste des sites potentiels de développement urbain. Le règlement précise que : « *Une vigilance doit également être apportée à proximité des zones humides effectivement présentes. Ainsi, même en dehors de la zone humide existante, les travaux réalisés peuvent entraîner des impacts sur cette dernière.* *Une marge de sécurité doit ainsi être prise en compte, à apprécier en fonction du projet par le technicien en charge de la gestion des milieux aquatiques ou bien d'après les précisions apportées lors d'un retour terrain précisant la délimitation* ». Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23

	du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 36.2 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : *« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilités des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • *De 10 mètres en zones U et AU ;* • *De 20 mètres en zones A et N.* *L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.* • *L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif* ».
Prescription B : Les projets d'aménagement doivent prévoir les mesures nécessaires pour **éviter des apports d'eau urbaine trop importants** et trop rapides dans le milieu naturel (mise en place de noues paysagères, conservation de zones de pleine terre entre la fin de l'aménagement et le milieu naturel…).	L'ensemble des OAP prévoit des dispositions imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le règlement écrit impose aussi la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée en zone U et AU et à privilégier en zone A et N. De plus, le règlement écrit privilégie : « *les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…* » favorisant ainsi une arrivée progressive de l'eau dans les milieux naturels.
VIII.III – Préserver la richesse et les identités paysagères	
1 – Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés	

Prescription : La préservation et la valorisation du **patrimoine bâti** doivent être assurées notamment : ↳ La conservation des **édifices et ensembles urbains remarquables,** ↳ L'identification des éléments de **patrimoine bâti urbain et rural** à préserver (ensembles urbains ou bâtis ponctuels ou pittoresques), ↳ Et la définition des **modalités d'évolution ou de transformation du bâti** identifié en prenant en compte ses caractéristiques d'origine,	En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total : 118 éléments patrimoniaux (croix, four, lavoir, manoir, pigeonnier, château…) incluant les 78 bâtiments identifiés pour le changement de destination qui présente un fort intérêt patrimonial ; 78 bâtiments identifiés pour le changement de destination, notamment pour leur intérêt patrimonial ; Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que : *« Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.* *Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.* ***Les immeubles et sites** (maisons ou propriétés remarquables, châteaux…) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :* • *Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,* • *L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de ferme, parcs…),*

	• *La volumétrie, notamment la hauteur, des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,* • *L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.* • *Les murs, murets et autres éléments bâtis tels que puits, fontaines, pigeonniers… doivent être préservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale.* • *Mesures de protection des murs : percement autorisé de manière ponctuelle, pour création d'accès.* • *Possibilité de destruction ou démolition en cas de sinistre irréversible et de présence de risque de péril ou pour les éléments ne correspondant pas à la typologie (vétusté, sécurité, mise en valeur…).* ***Les interventions d'expression architecturale contemporaine*** *sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.* *Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un immeuble ou site identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, seront contigües aux bâtiments existants, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.*

	Les éléments de petit patrimoine *(croix, four, fontaine…) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable ».*
Prescription B : La préservation et la valorisation des **paysages urbains** doivent être assurées, notamment celles des franges urbaines et des silhouettes des villages et des hameaux, ainsi que des entrées de ville. Une attention particulière doit être portée sur la maîtrise de la publicité, des enseignes et pré-enseignes, afin d'encadrer leur implantation, de limiter leur développement et de réduire leur impact visuel. *Cf. également la prescription A du chapitre VI.I.4 relatif aux zones de contact entre les espaces agricoles et urbains.*	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement de l'habitat ayant une zone de contact avec l'espace rural intègrent des dispositions quant au traitement des franges. L'ensemble des hameaux et villages du territoire communal sont classés en zone Agricole et ne sont pas constructible, permettant de garantir leur intégration dans le paysage rural. La commune est soumise au règlement national de la publicité et ne dispose pas de Plan Local de la Publicité à l'échelle communale.
Prescription C : Les projets d'aménagement doivent intégrer un **aménagement paysager de qualité** qui préserve les continuités écologiques à l'intérieur des espaces urbanisés, et qui limite la consommation foncière et l'artificialisation des sols, en favorisant les îlots de fraicheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ainsi que les espaces de convivialité et de détente.	Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter…). Le règlement écrit protège l'ensemble des haies identifiées par l'inventaire intercommunale (en partie présente en centre-bourg de Bréhand) et impose règlementation des clôtures en zone N qui favorise le passage de la petite faune.

	Enfin l'OAP thématique « zone d'activités » précise que « *A l'interface entre la zone d'activités et l'espace rural, il est préconisé d'implanter des clôtures végétales d'essences locales diversifiées. Ces clôtures pourront éventuellement être doublée d'un grillage, sans sous-bassement : il s'agit à ce titre de favoriser le déplacement de la « petite faune » (hérissons, insectes, rongeurs…). A cet effet, les clôtures à large maille sont à privilégier* ». De plus, l'ensemble des OAP des secteurs d'extension et de densification fixent l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le règlement écrit impose aussi la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée en zone U et AU et à privilégier en zone A et N. Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ».
2 – Préserver les richesses paysagères	
Prescription A : Dans le cadre du **diagnostic paysager**, les documents d'urbanisme doivent **identifier les qualités paysagères et les marqueurs identitaires** qui font la qualité de chaque milieu et de chaque site, en tenant compte notamment des facteurs d'attractivité résidentielle et touristique, ainsi que des services rendus pour l'agriculture, la biodiversité et la gestion des risques naturels. Ils définissent les principes pour leur préservation et valorisation.	Analyse paysagère réalisée dans le cadre du rapport de présentation du PLU.
3 – Veiller à l'intégration paysagère des projets d'aménagement le long des axes de transport structurants	

Prescription A : Le SCoT définit des **perspectives visuelles remarquables à préserver pour la découverte du territoire** depuis les grands axes de circulation (RN, RD), notamment la vue sur la Baie de Saint-Brieuc. Les fenêtres paysagères identifiées en annexe du DOO doivent être traduits dans les documents d'urbanisme locaux afin de préserver les perspectives visuelles lointaines. Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau projeté dans une fenêtre paysagère, identifiée au SCoT, ne doit pas faire obstacle à la perspective existante ni dégrader la qualité de la vue depuis l'origine du faisceau de vue mentionné au plan.	Aucune fenêtre paysagère identifiée sur le territoire de Bréhand.
Prescription B : Les documents d'urbanisme identifient les **points de vue identitaires** du littoral, des vallées et du grand paysage depuis les axes routiers structurants (RN et RD) et depuis la ligne à grande vitesse (LGV). Ils définissent les principes de leur préservation et valorisation.	Commune non concernée.
AXE IX : RESSOURCE EN EAU	
IX.I – Protéger la ressource en eau	
1 – Contribuer à l'atteinte en matière de qualité des masses d'eau	
Prescription : Tous les projets d'aménagement doivent contribuer à leur échelle à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eau définis par le SDAGE et les SAGE.	-
2 – Respecter les capacités épuratoires	
Prescription A : Le développement de l'urbanisation est organisé dans les secteurs pourvus d'un **système d'assainissement**, conformément aux zonages et schémas d'assainissement réalisés en application des SAGE et de la réglementation en vigueur**.**	Intégration des capacités d'assainissement de la commune pour la construction du projet de développement urbain et notamment l'accueil de population et le nombre de logements à créer sur les 10 prochaines années.

Les projets de développement urbain (renouvellement et extension), doivent justifier : ↳ Des **capacités actuelles et futures de traitement des eaux usées,** ↳ De la conformité des rejets des systèmes d'épuration, ↳ De la capacité des milieux récepteurs à accueillir les effluents tout au long de l'année y compris en période d'étiage conformément aux dispositions des SAGE, ↳ De la capacité des réseaux de collecte.	Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 1930 habitants d'ici 2034 correspondant à l'accueil de 87 logements sur les 10 prochaines années. En 2023, la STEP présente une charge organique de l'ordre de 884 équivalents-habitants (sur une capacité nominale de 1200 équivalents-habitants). Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.9% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 1930 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 165 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 87 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 87 logements, 64 seront raccordés à l'assainissement collectif (23 logements issus du changement de destination dans la production « pratique » de logements) A raison de 2.42 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 155 EH (équivalent-habitant), soit 64 x 2.42. Si on ajoute les 155 EH aux 884 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente moins de 1039 EH d'ici 2034 (pour une capacité nominale de 1200 EH). En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.
Prescription B : En cas de **non-corrélation entre les milieux récepteurs et les rejets ou de capacités épuratoires insuffisantes**, l'accueil de population ou d'activités nouvelles doit être suspendu. Les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires à l'atteinte des exigences formulées par la prescription A ci-avant.	
3 – Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable	

Prescription A : Les documents d'urbanisme s'appuient sur les **résultats des études Hydrologie-Milieux-Usages-Climat** (HMUC), permettant d'identifier les sous bassins-versants en tension quantitative, menées par les Commissions Locales de l'Eau, pour vérifier que les prélèvements actuels et futurs sont compatibles avec le bon fonctionnement des milieux, sur le long terme et dans le contexte du changement climatique.	Le projet de PLU de Bréhand estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 165 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de Bréhand représente donc seulement 0.29% de la desserte actuelle du réseau.** On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 165 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 165*52*10 = **85 800 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 165 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.
Prescription B : Les **besoins en eau potable prévisibles générés par les projets de développement** doivent être identifiés (résidentiel, économique et touristique), en application de l'orientation 10F du SDAGE Loire Bretagne.	
Prescription C : La lutte contre les déperditions par des fuites et l'amélioration des **rendements du réseau de distribution** doit être une priorité de l'action des collectivités, en s'appuyant sur les schémas directeurs d'alimentation en eau potable (AEP).	

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.9%, et le nombre d'habitants estimés en 2024 (soit environ 1765 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **1 056 276 m3 sur 10 ans**.

Année	Population estimée	Consommation estimée en eau potable (52m3 par habitant et par an)
2024	1765	91780
2025	1781	92612
2026	1797	93444
2027	1813	94276
2028	1829	95108
2029	1846	95992
2030	1863	96876
2031	1879	97708
2032	1896	98592
2033	1913	99476
2034	1931	100412
		1056276

Le tableau de synthèse des indicateurs suivants indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau et ainsi limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.25% passant d'un rendement de 84.6% à 84.85%, cela signifie qu'avec un rendement de 84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.85%, le réseau desservirait 57 168 habitants, soit 168 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

	<table><tr><th>Désignation</th><th>unité</th><th>2022</th><th>2023</th></tr><tr><td>Prix TTC du service au m³ pour 120 m³</td><td>€/m³</td><td>2,44</td><td>2,55</td></tr><tr><td>Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)</td><td>%</td><td>100</td><td>100</td></tr><tr><td>Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)</td><td>%</td><td>100</td><td>100</td></tr><tr><td>Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau</td><td>%</td><td>80</td><td>80</td></tr><tr><td>Rendement du réseau de distribution</td><td>%</td><td>84,7</td><td>84,6</td></tr><tr><td>Indice linéaire des volumes non comptés</td><td>m³/km/j</td><td>1,4</td><td>1,4</td></tr><tr><td>Indice linéaire de pertes en réseau</td><td>m³/km/j</td><td>1,3</td><td>1,3</td></tr><tr><td>Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable</td><td>%</td><td>0,46</td><td>0,46</td></tr><tr><td>Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable</td><td>unité</td><td>109</td><td>109</td></tr><tr><td>Estimation du nombre d'habitants desservis</td><td>hab</td><td>57 000</td><td>57 000</td></tr><tr><td>Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées</td><td>nb/1000ab</td><td>NC</td><td>NC</td></tr><tr><td>Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés</td><td>%</td><td>NC</td><td>NC</td></tr><tr><td>Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service</td><td>jours ouvrables</td><td>NC</td><td>NC</td></tr><tr><td>Taux de réclamations écrites</td><td>nb/1000ab</td><td>0,2</td><td>NC</td></tr><tr><td>Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé</td><td>€/m³</td><td>0,011</td><td>0,008</td></tr><tr><td>Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente</td><td>%</td><td>NC</td><td>NC</td></tr></table> *Source : RPQS 2023* **Une étude HMUC (hydrologie, milieux, usages et climat) est actuellement en cours à l'échelle des SAGES Baie de Saint-Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimés.**
Prescription D : Les projets d'aménagement et de construction doivent favoriser la mise en place de **systèmes économes en eau** et de **réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées.**	L'ensemble des OAP en densification ou en extension impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les futurs projets de développement urbain. Le règlement écrit impose aussi la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée en zone U et AU et à privilégier en zone A et N. Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ».

4 – Préserver les captages et retenues d'eau potable	
Prescription A : **Les périmètres de captage existants et futurs** doivent faire l'objet d'un classement préalable approprié dans les documents d'urbanisme, interdisant toute occupation ou utilisation des sols susceptible d'altérer la ressource, conformément aux arrêtés préfectoraux.	La commune de Bréhand n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.
Prescription B : Les **réserves d'eau souterraines** identifiées par le SDAGE doivent être protégées conformément aux dispositions du SDAGE.	-
Prescription C : Les mesures nécessaires doivent être prises pour préserver les **retenues d'eau du Gouet et de l'Arguenon** de tout apport de polluants urbains (stations d'épuration conformes, collecte et traitement des eaux pluviales, limitation du développement urbain à proximité…), conformément aux dispositions des SAGE.	-
5 – Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales	
Prescription A : Les projets d'aménagement doivent prévoir une **gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle**, en tenant compte de la capacité des sols à infiltrer. En cas d'impossibilité technique, des exceptions sont possibles mais doivent éviter les apports d'eaux de ruissellement trop importants, dans les réseaux d'eaux pluviales et l'apport de pollutions dans les milieux naturels. Les débits de fuite, définis par les SAGE doivent être respectés.	L'ensemble des OAP en densification ou en extension impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les futurs projets de développement urbain. Le règlement écrit impose aussi la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée en zone U et AU et à privilégier en zone A et N. Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ».

Prescription B : Les projets d'aménagement doivent favoriser la **perméabilité des surfaces non bâties et la désimperméabilisation des sols** partout où les conditions d'usage et les exigences de traitement des eaux de ruissellement le permettent, en tenant compte des problématiques de ruissellement dans un périmètre élargi, dans l'objectif de maximiser l'infiltration naturelle de l'eau pluviale, non gérée ou partiellement gérée à la parcelle. *Cf. également les prescriptions du chapitre X.1 relatif aux secteurs soumis au risque inondation*	L'ensemble des OAP prévoit des dispositions imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le règlement écrit impose aussi la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée en zone U et AU et à privilégier en zone A et N. Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ». De plus, le règlement écrit privilégie : « *les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…* »
Prescription C : Les collectivités locales du territoire disposent, dans les délais prévus par la réglementation, d'un **zonage et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales** en cohérence avec les zonages et schémas directeurs d'assainissement des eaux usées. Ces schémas doivent tenir compte des enjeux et voies de transfert identifiés selon la méthode établie par les SAGE en vigueur et comprennent systématiquement un volet bactériologique pour les communes à enjeux littoraux. La priorité est donnée aux zones à risque identifiées par les SAGE en vigueur.	La commune de Bréhand n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). La Commune est consciente de l'importance de réaliser un SDAEP. Il est précisé que Lamballe Terre & Mer est en réflexion pour réaliser un SDAEP sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il conviendra ainsi, une fois réalisé, de l'annexer au PLU par une Mise à jour des annexes.
AXE X : RISQUES & VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
X.I – Prévenir et protéger le territoire contre les risques d'inondation et de submersion	
1 – Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et de submersion	

Dans tout secteur où un risque d'inondation est connu ou présumé, le principe de précaution doit être appliqué. Les collectivités locales doivent privilégier les stratégies préventives pour éviter ou réduire l'exposition aux risques et aux nuisances des personnes et des biens. Cette problématique prend aujourd'hui une nouvelle ampleur face à l'augmentation des risques littoraux et des phénomènes météorologiques extrêmes en lien avec le changement climatique.	
Prescription A : Afin de favoriser l'infiltration dans le terrain naturel et éviter l'érosion des sols, l'imperméabilisation des sols doit être limitée, en particulier **en amont des secteurs à risque d'inondation** identifiés dans les contrats territoriaux des bassins versants.	Le règlement écrit impose aussi la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée en zone U et AU et à privilégier en zone A et N. Le règlement écrit, à travers de plusieurs dispositions encourage la perméabilisation des sols sur le territoire : - « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ». - *« Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé et en zone urbaine le stationnement perméable doit être privilégié* ».
Prescription B : Les documents d'urbanisme identifient dans les espaces urbanisés les **zones à risque d'inondation par ruissellement** et prennent l'ensemble des mesures nécessaires à la gestion de ces ruissellements notamment la préservation des fossés dans les secteurs identifiés.	Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 36.2 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : « *Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilités des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :*

	• *De 10 mètres en zones U et AU ;* • *De 20 mètres en zones A et N.* *L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.* • *L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif* ».
Prescription C : Les secteurs concernés par un **risque d'inondation ou de submersion connu ou présumé** doivent être identifiés. Les dispositions du plan de gestion du risque inondation (PGRI Bretagne) et des plans de prévention des risques doivent être respectées.	Commune non concernée.
Prescription D : Les **champs d'expansion des crues** doivent être identifiés et préservés de toute urbanisation ou aménagement vulnérable.	Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 36.2 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : « *Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilités des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • *De 10 mètres en zones U et AU ;* • *De 20 mètres en zones A et N.* *L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.*

	• *L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif* ».
Prescription E : Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation ou de submersion, les documents d'urbanisme doivent imposer la **transparence hydraulique** pour tout projet d'aménagement (pas d'augmentation du risque ruissellement en aval) et la maîtrise des impacts sur le plan hydraulique en maximisant la rétention à la parcelle et en favorisant l'infiltration des eaux (mobilisation de matériaux perméables, végétalisation…).	L'ensemble des OAP prévoit des dispositions imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le règlement écrit impose aussi la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée en zone U et AU et à privilégier en zone A et N. Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ». De plus, le règlement écrit privilégie : « *les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…* »
2 – Anticiper l'impact de la montée du niveau de la mer et planifier le recul stratégique	
Prescription A : Pour déterminer les secteurs constructibles et les mesures de prévention contre les risques, les documents d'urbanisme doivent identifier les **secteurs concernés par la montée des eaux,** en intégrant les projections, à l'horizon 2100, d'élévation du niveau de la mer et des autres aléas climatiques sur leur territoire. Ils justifient la compatibilité des aménagements et constructions autorisées, avec ces projections. Ils identifient les secteurs menacés actuels ou futurs où aucune urbanisation nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée, sauf pour les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, extensions limitées et réhabilitations dans les secteurs durablement protégés par des ouvrages.	Commune non concernée.

Prescription B : Les **secteurs concernés par le recul du trait de côte, à l'horizon de 30 et de 100 ans** doivent être cartographiés. Dans les secteurs concernés, aucune nouvelle construction ne peut être réalisée, sauf exceptions qui devront être démontables. La démolition d'éventuelles constructions existantes et la remise en état des terrains doit être envisagée.	Commune non concernée.
Prescription C : Les **activités à enjeux, potentiellement menacées par la montée des eaux,** sont identifiées ainsi que les possibles solutions permettant d'assurer la résilience des constructions et des activités concernées ou permettant leur relocalisation (zones de retrait stratégique).	Commune non concernée.
Prescription D : Conformément à la disposition 1I-A du SDAGE, de nouveaux **systèmes d'endiguement** ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et où ils n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.	Commune non concernée.

La carte ci-dessous identifie les ***principaux secteurs littoraux concernés par le risque lié à la monté de la mer*** *:* 	
X.II – Intégrer les autres risques et nuisances	
1 – Prendre en compte les risques majeurs	
Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent prendre en considération les risques identifiés dans le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** et limiter l'urbanisation des zones correspondantes.	Les risques identifiés dans le DDRM sur la commune de Bréhand sont intégrés dans le rapport de présentation du PLU.

Prescription B : Le SCoT rappelle les **obligations réglementaires communales en matière d'informations préventives et d'organisation face aux risques** : le DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs) doit être élaboré par toutes les communes ; il vise à informer les habitants sur les risques encourus sur le territoire, au regard des risques connus. Il est obligatoire pour toutes les communes soumises à un plan de Prévention des Risques (PPR) ou un Plan Particulier d'Intervention (PPI).	-
Prescription C : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement**. Les reculs imposés par le **classement sonore des infrastructures de transport** terrestre doivent être pris en compte, en cherchant toutefois à optimiser la valorisation de ces espaces par un projet urbain, paysager, agricole ou d'énergies renouvelables approprié aux lieux et compatible avec le bruit.	La commune de Bréhand est concernée par le risque à travers la RD768 qui est classée en catégorie 3 et 4, c'est-à-dire une largeur affectée par le bruit de l'ordre de 30 à 100m de part et d'autre de l'axe de la voie. Cette bande est classée en zone Agricole (pas de nouvelle création de logements possible à l'exception des logements de fonction agricole qui devront intégrer des règles de construction spécifiques aux nuisances sonores générées) et n'intègre qu'une poignée de maisons d'habitation isolées.
Prescription D : Les risques technologiques connus, liés à des activités ou au transport de matières dangereuses, doivent être pris en compte pour tout document ou opération d'urbanisme locaux et projet d'aménagement dans le respect de la réglementation en vigueur et en s'appuyant sur les documents de référence (Plan de prévention des Risques Technologiques, Installations Classés pour la Protection de l'Environnement ; à noter que les communes de Saint-Brieuc et de Plérin sont concernées par le risque d'explosion lié au déchargement et stockage d'ammonitrates dans le Port du légué).	Le rapport de présentation analyse l'ensembles des risques technologiques présents sur la commune et les localise (ICPE, sites industriels, sites et sols pollués…). Ces secteurs de risques sont localisés en dehors des sites de développement futur.

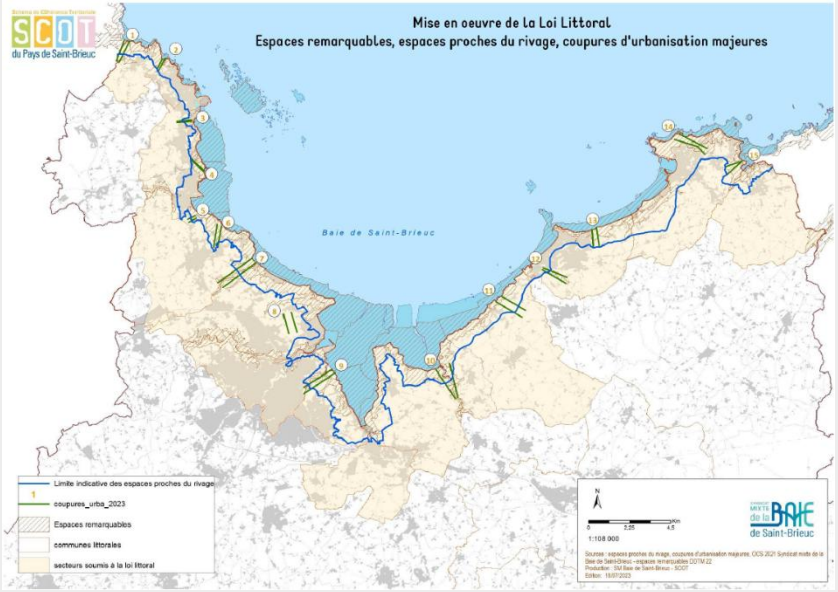
En particulier ce qui concerne la localisation des zones d'urbanisation (développement de l'habitat, équipements accueillant des publics sensibles, équipements ouverts au public accueillant un grand nombre de personnes…). De même, l'implantation d'activités technologiques à risque doit tenir compte des zones urbaines existantes et planifiées.	
Prescription E : Les risques d'effondrement du sous-sol liés à la présence de cavités souterraines doivent être pris en compte dans tous les secteurs concernés selon un principe de prévention, que le secteur soit couvert ou non par un plan de prévention.	Sur la commune de Bréhand, **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). De même de la commune est **classé en aléa nul à moyen** sur la majeure partie de son territoire.
2 – Anticiper l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes	
Prescription : **Les risques de pénurie d'eau et de sécheresse** doivent être anticipés et maîtrisés par une stratégie globale de gestion intégrée de la ressource en eau, à l'échelle territoriale : intégrant une utilisation économe de la ressource dans tous les usages, en période normale et a fortiori en période de pénurie, et intégrant les mesures pour maîtriser les risques pour l'homme et la nature, liés au manque d'eau et à l'assèchement des sols et des rivières (biodiversité, inondation, érosion, éboulements…), et aux pluies diluviennes et les effondrements de falaises.	-
3 – Lutter contre la surchauffe urbaine	

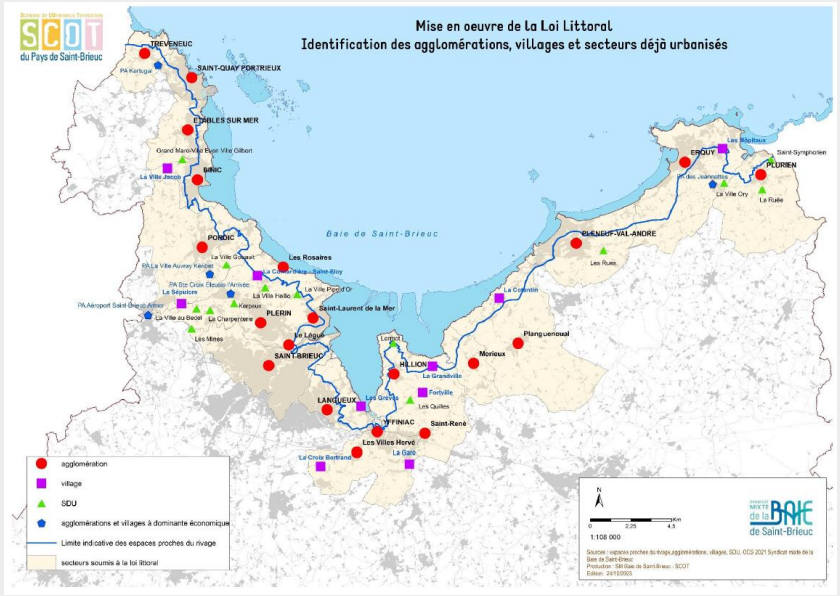
Le réchauffement de la planète accentue aujourd'hui également le phénomène de l'îlot de chaleur urbaine. L'importance de la lutte contre les îlots de chaleur se trouve par ailleurs renforcée par l'enjeu de la sobriété foncière, ce qui fait de la création d'îlots de fraîcheur un objectif indissociable de la densification urbaine. **Prescription :** Les **îlots de chaleur dans les zones urbanisées** doivent être identifiés. Les espaces végétalisés doivent être préservés et renforcés, dans les secteurs concernés (plantation d'arbres, surfaces végétalisées et perméables…).	Un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs de développement afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Les résultats de cette étude ont été pris en compte et intégrés dans les dispositions fixées dans les OAP (protection de haies… qui présentent un intérêt écologique, identification des zones humides éventuellement présentes sur les sites…). Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter) Au sein de la zone urbaine, des dispositions du PLU permettent d'assurer la nature en ville : intégration de disposition de protection des haies au sein des OAP en densification comme en extension, ainsi que sur l'ensemble du tissu urbain, obligation de réalisation d'espace vert au sein des futurs secteurs de projet, protection des espaces boisés aux abords des tissus urbanisés, marge d'inconstructibilité de 10m aux abords des cours d'eau en zone urbaine et à urbaniser, traitement des franges urbain/rural, OAP thématique pour recommandations sur la gestion et l'entretien du bocage, règlementation des clôtures pour le passage de la petite faune…). L'ensemble des OAP prévoit des dispositions imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le règlement écrit impose aussi la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée en zone U et AU et à privilégier en zone A et N. Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ».

	De plus, le règlement écrit privilégie : « *les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…* »
AXE XI : MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION & RÉEMPLOI	
XI.I – Développer une économie circulaire des matériaux	
1 – Prévoir l'évolutivité des constructions et aménagements et favoriser le réemploi des matériaux	
Prescription A : Le **réemploi des matériaux d'aménagement et de construction** doit être une priorité pour tout projet d'aménagement et de construction, en favorisant la réutilisation et le retraitement des matériaux sur site, et en intégrant les besoins de leur stockage.	Le règlement écrit du PLU fixe des principes généraux de constructions, notamment sur la zone Uy : qualité et pérennité des matériaux à privilégier. Une OAP thématique « zone d'activités » a été mise en place afin d'assurer une intégration urbaine cohérente (recommandations architecturales et paysagères). Elle intègre des recommandations telles que : - *Privilégier la valorisation des matériaux de construction à travers le réemploi notamment ».*
Prescription B : Les projets d'aménagement doivent **prévoir l'évolutivité et la réversibilité des bâtiments** en anticipant d'éventuelles futures extensions, rehaussements ou mutations pour les adapter aux besoins du territoire. Les choix des techniques et des matériaux doivent privilégier les **solutions de bas carbone** et les matériaux biosourcés.	
2 – Adapter la gestion et le traitement des déchets	
Prescription A : Les dispositions du **Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets** (PRPGD), ainsi que celles relatives aux **Installations de Stockage des Déchets Inertes** (ISDI) doivent être respectées.	Eléments pris en compte et intégré dans le rapport de présentation du PLU.

Prescription B : Les réserves foncières nécessaires pour la **valorisation des déchets des ménages et des entreprises**, ainsi que pour le **stockage des matériaux de réemploi**, doivent être prévues, notamment pour adapter les centres de tri et de traitement, au regard des évolutions réglementaires et des objectifs de transition écologique (recyclage des matières, compostage, valorisation énergétique…). *Cf. également la prescription VI.II.2 relative à la valorisation énergétique de la biomasse*	-
3 – Préserver des gisements du sous-sol	
Prescription : Les documents d'urbanisme doivent tenir compte des dispositions du **Schéma régional des carrières** et préserver la possibilité d'extraction future des ressources du sous-sol pour répondre aux besoins à long terme.	Intégration du schéma régional des carrières dans le cadre du projet de développement de la carrière du Pont de Pierre localisé au centre du territoire communal.
AXE XII : APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	

Le Pays de Saint-Brieuc compte 13 communes dites « littorales » : Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-mer, Pordic, Plérin, Saint-Brieuc, Langueux, Yffiniac, Hillion, Lamballe-Armor (avec les communes historiques de Morieux et Planguenoual), Pléneuf-Val-André, Erquy et Plurien. Elles sont soumises aux dispositions de la loi Littoral (cf. cartes « mise en œuvre de la Loi Littoral » ci-dessous).





XII.I – Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral

Prescription : Dans les communes littorales, les projets de développement urbain doivent privilégier par ordre de préférence : ↳ Une densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés-SDU (hors EPR), identifiés par le SCoT),	Commune non concernée.

↳ Les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations, ↳ Les extensions de l'urbanisation en continuité des villages, *Les dispositions de l'ensemble des autres axes du DOO s'appliquent par ailleurs.*	
1 – Les agglomérations	
Prescription A : L'agglomération est un ensemble bâti majeur de la commune, comprenant **une centralité et un nombre et une densité significative de constructions**. L'agglomération peut posséder des équipements administratifs, municipaux, cultuels, culturels, socio-éducatifs, de santé et de soins, et des commerces et services à la population. Au sein de l'agglomération, les éléments naturels (tels que coulée verte, vallon, vallée, parc urbain…) participent de l'urbanisation et de la structuration de l'ensemble urbain, en assurant des espaces de respiration. Les centres-villes et centre-bourgs des communes littorales sont automatiquement considérés comme des agglomérations. Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, **les agglomérations suivantes** sont identifiées : Tréveneuc Saint-Quay Portrieux Binic-Etables sur mer centre-ville de Binic Binic-Etables sur mer centre-ville d'Etables sur Mer Pordic Plérin centre-ville Plérin les Rosaires Plérin Saint-Laurent de la Mer	Commune non concernée.

▯ Plérin Le Légué ▯ Saint-Brieuc ▯ Langueux ▯ Yffiniac ▯ Yffiniac Les Villes Hervé ▯ Hillion centre-ville ▯ Hillion Saint-René ▯ Lamballe Armor centre-bourg de Morieux ▯ Lamballe Armor centre-bourg de Planguenoual ▯ Pléneuf Val André ▯ Erquy ▯ Plurien Les documents d'urbanisme précisent le **contour des agglomérations identifiées par le SCOT** (cf. carte « *Mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés* »).	
Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les **opérations de renouvellement urbain au sein des agglomérations**. Ils peuvent prévoir de **nouvelles zones à urbaniser en extension** des agglomérations, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions fixées notamment dans les axes I à III.	Commune non concernée.
2 – Les villages	

Prescription A : Le village est **un ensemble bâti comprenant un nombre et une densité significative de constructions**, c'est-à-dire une soixantaine de locaux pouvant présenter différents usages (résidentiels, commerciaux, artisanaux…), présentant une continuité d'urbanisation entre elles structurée par un réseau de voiries (routières, voies douces…). Le village peut comporter une trame urbaine traditionnelle, des éléments patrimoniaux voire des équipements et services, attestant la présence d'un lieu de vie avec des traits spécifiques. Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, le **village**, dont **la densification et l'extension sont possibles**, doit disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires, notamment en matière d'assainissement des eaux usées (réseau collectif). Compte tenu d'une structuration limitée ou absente, et d'une densité insuffisante, ne saurait être qualifié de village : ↳ Un secteur constitué d'une seule opération d'urbanisme, ↳ Un équipement touristique isolé et déconnecté, ↳ Un ensemble bâti trop linéaire.	Commune non concernée.
Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les **opérations de renouvellement urbain au sein des villages** et ne peuvent prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité des villages listés ci-dessous. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours (cf. carte « *Mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés* »). ↳ Binic-Etables sur Mer : La Ville Jacob	Commune non concernée.

↳ Erquy : Les Hôpitaux ↳ Hillion : La Grandville ↳ Hillion : Fortville ↳ Lamballe Armor – Planguenoual : La Cotentin ↳ Langueux : Les Grèves ↳ Plérin : Saint-Eloi-La Cornadière ↳ Plérin / Pordic : Le Sépulcre ↳ Yffiniac : La Croix Bertrand ↳ Yffiniac : La Gare	
3 – Les secteurs déjà urbanisés	
Prescription A : Un secteur déjà urbanisé correspond à un groupe d'une trentaine de locaux, comprenant majoritairement des constructions à usages d'habitation. Il se distingue du village par une taille plus modeste mais diffère d'une urbanisation diffuse du fait du caractère rapproché des bâtis, permettant une lisibilité (une identification) de l'ensemble bâti, et d'une densité minimale de constructions. Sa structuration s'apprécie par l'existence de voies en étoile, par la présence de voies principales et voies de desserte, par la compacité des bâtis, positionnés de part et d'autre des voies de circulation ou par l'épaisseur du tissu bâti permettant de la différencier d'une urbanisation trop linéaire. Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, ces secteurs, dont la densification est possible, doivent disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires.	Commune non concernée.

Le SDU présente en tout état de cause, au sein de son périmètre, un potentiel densifiable inférieur au nombre de constructions existantes.	
Prescription B : Les documents d'urbanisme précisent les contours des **secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT** (cf. carte « mise en oeuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ») : ↳ BINIC-ETABLES SUR MER : Grand Mare-Ville Gilbert - Ville Even ↳ ERQUY : La Ville Ory ↳ HILLION : Lermot ↳ HILLION : Les Quilles ↳ PLENEUF-VAL-ANDRE : Les Rues ↳ PLERIN : Kerpeux ↳ PLERIN : La Charpenterie ↳ PLERIN : Les Mines ↳ PLERIN : La Ville Hellio ↳ PLERIN : La Ville Pipe d'Or ↳ PLERIN : La Ville au Bedel ↳ PLURIEN : La Ruée ↳ PLURIEN : Saint-Symphorien ↳ PORDIC : La Ville Gouault	Commune non concernée.

Dans ces secteurs, **l'extension de l'urbanisation n'est pas possible**. Seule est permise une **densification** hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée, permettant d'accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.	
Prescription C : Les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné.	Commune non concernée.
4 – Les agglomérations et villages à dominante économique	
Prescription A : Le SCOT considère comme des agglomérations ou villages, les parcs d'activités majeurs du territoire et les parcs d'activités structurants EPCI à condition qu'ils présentent : ↳ Une superficie importante, c'est-à-dire au moins une dizaine d'hectares ↳ Un nombre et une densité significatifs de bâtiments à usage économique, soit une trentaine de bâtiments pour le village et une cinquantaine de bâtiments pour l'agglomération ↳ Une emprise foncière, occupée par les activités déjà présentes sur le site, importante ↳ Une structuration autour de voies de circulation et de desserte interne ↳ Les réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires.	Commune non concernée.
Prescription B : Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, le SCOT identifie les parcs d'activités économiques suivants comme agglomération ou village à dominante économique. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours : ↳ Erquy : parc d'activités des Jeannettes	Commune non concernée.

↳ Plérin : parc d'activités de Sainte-Croix-Eleusis-L'Arrivée ↳ Pordic - Plérin – Trémuson : parc d'activités de l'Aéroport Saint-Brieuc Armor ↳ Pordic : parc d'activités de la Ville Auvray-Kéribet ↳ Saint-Quay Portrieux : parc d'activités de Kertugal	
Prescription C : Les documents d'urbanisme favorisent les opérations de renouvellement urbain, au sein de ces espaces d'activités et ne peuvent prévoir de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité de ces espaces urbanisés, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions, fixées dans les autres axes du DOO, notamment celles des axes II et III.	Commune non concernée.
5 – Limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage	
L'urbanisation dans les communes littorales doit respecter les conditions particulières de la Loi Littoral. En particulier, il s'agit de limiter l'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du rivage en dehors des sites nécessaires à l'organisation d'un développement urbain planifié, durable, mesuré et maitrisé intégrant les caractéristiques locales.	
Prescription A : Le SCoT localise à son échelle **la limite des espaces proches du rivage (EPR)** (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »). Cette limite est indicative. Les documents d'urbanisme doivent délimiter plus finement les espaces proches du rivage et en assurer la protection par des règles adaptées.	Commune non concernée.
Prescription B : Dans les espaces proches du rivage (EPR), les **extensions d'urbanisation** doivent répondre à la double obligation d'être limitées et justifiées.	Commune non concernée.

La notion d'extension limitée doit se comprendre aussi bien en termes de nouvelles surfaces urbanisées, qu'en termes de formes urbaines, dans l'objectif de préserver les paysages. L'extension de l'urbanisation doit respecter une proportion avec l'urbanisation existante, tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations. Elle doit également prendre en compte les risques liés au changement climatique (érosion du littoral, submersion marine, élévation du niveau de la mer…). Les extensions s'apprécient de manière différenciée selon que le secteur concerné est une agglomération ou un village. Dans tous les cas, elles sont limitées par les coupures d'urbanisation. Elles se réalisent de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'espace urbanisé par rapport au rivage) et en lien avec l'ambiance des lieux (relief, paysage…) pour une bonne insertion dans l'environnement.	
Prescription C : Dans les espaces proches du rivage (EPR), les **activités conchylicoles et portuaires** seront maintenues et pourront se développer.	Commune non concernée.
Prescription D : Dans les espaces proches du rivage (EPR), la pérennité des **bâtiments d'exploitations agricoles** existants est admise, via notamment la possibilité d'aménagement visant leur mise aux normes. Aucune construction nouvelle n'est autorisée, mais les extensions limitées des bâtiments agricoles existants sont possibles.	Commune non concernée.
XII.II – Préserver les espaces naturels caractéristique du littoral	
*L'objectif est de préserver d'une urbanisation excessive de cet espace particulièrement sensible où le principe de protection de l'environnement doit primer sur les projets d'aménagement. Ainsi, la loi Littoral fixe le principe de l'inconstructibilité de la **bande des 100 m**, et de la protection des **coupures d'urbanisation** majeures de l'espace littoral et des **espaces remarquables** pour empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer. Il s'agit ainsi de préserver une structure urbaine discontinue, de contribuer à la protection de la biodiversité et aux déplacements des espèces dans ces espaces.*	
1 – Interdire toute construction dans la bande des 100 mètres	

Prescription : En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations définies à l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme. *(La notion de construction et installation, au sens de la loi littoral, correspond à toute forme d'urbanisation. Elle est ainsi bien plus large que la notion « d'extension de l'urbanisation ».)*	Commune non concernée.
2 – Identifier et préserver les coupures d'urbanisation	
Les coupures d'urbanisation majeures doivent faire l'objet de protections, dans l'objectif d'éviter une accentuation du phénomène de « conurbation » à l'échelle de l'agglomération briochine notamment, et sur la frange ouest du territoire particulièrement. Il s'agit de préserver une structure urbaine discontinue, et de contribuer à la protection de la biodiversité et aux déplacements des espèces dans ces espaces.	
Prescription A : Le SCoT identifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire (cf. carte « *Mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures* »). Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer leur préservation. Ils en précisent les limites, leur classement et leur vocation (agricole, paysager ou de loisirs).	Commune non concernée.
Prescription B : Les communes identifient, dans leur document d'urbanisme, les coupures d'urbanisation d'intérêt local.	Commune non concernée.
Prescription C : Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation (hormis les infrastructures agricoles aux abords des sièges d'exploitation existant déjà dans l'espace concerné). Seuls les aménagements légers peuvent y être implantés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, et n'entrainent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux…), en particulier lorsque ces coupures d'urbanisation sont par ailleurs corridors écologiques.	Commune non concernée.

Prescription D : Le SCOT qualifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire identifiées (cf. DOO p.120-122)	Commune non concernée.
3 – Protéger les espaces remarquables	
Prescription A : Les documents d'urbanisme délimitent les espaces remarquables identifiés par le SCoT et les protègent *(cf. carte « Mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »)*.	Commune non concernée.
Prescription B : Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les Espaces Remarquables. Seuls les aménagements légers (au regard de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme) peuvent y être implantés, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.	Commune non concernée.

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

Le suivi sera mené par la commune de Bréhand. Les indicateurs « Démographie et logement » feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre du PLU. Il en va de même pour les indicateurs du « Développement urbain » : en particulier, l'indicateur de « Densité des opérations d'ensemble » sera à évaluer lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle).

Les indicateurs « Activité agricole », « Environnement » et « Paysages & patrimoine », dont la source est essentiellement le PLU, pourront être évalués lors du bilan du PLU à terme.

Les indicateurs « Cycle de l'eau » doivent être suivi au fur et à mesure des opérations concernant les eaux pluviales, et *a minima* de manière annuelle concernant les eaux usées.

L'indicateur « Risques » doit être suivi en continu, afin d'être systématiquement pris en compte.

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	1707 habitants	Insee 2021	Viser environ 1930 habitants (PADD) 165 habitants supplémentaire (projection à horizon 2034)
Nombre de résidences principales	705 logements	Insee 2021	Environ 8 nouveaux logements par an
Rythme de construction	9 logements/an (2012-2021)	SITADEL	
Rythme de construction	7 logements/an (2014-2020)	Commune (PC délivrés)	
DEVELOPPEMENT URBAIN			
Densité des opérations d'ensemble	11 logements/ha (dernière opération – lotissement du bocage)	Commune (en lien avec les OAP)	18 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble en extension et densification sans consommation foncière (2021-2031 et 25 logements/ha (2031-2041)
Consommation d'espace	6.1 ha sur 2011-2021	MOS	Consommation entre aout 2021 et arrêt du PLU (2.59 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (0.26ha) + consommation secteur d'extension (0.46 ha) Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2034) de l'ordre de **3.31 hectares à vocation habitat + 0.3ha à vocation équipement (pumptrack + cimetière)**
ACTIVITE AGRICOLE			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	36	Diagnostic agricole 2020	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	2021 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence
ENVIRONNEMENT			
Zones humides	0.58 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection

Zones humides	243 ha	Identification SAGE	Protection
Cours d'eau	36.2 km linéaires	Référentiel DDTM22	Protection
Espaces Boisés Classés	76.4 ha	PLU (reprise inventaire communal – base repérage ABI)	Protection
Haies inventoriées	199 km linéaires	PLU (Base inventaire intercommunal – programme Breizh bocage)	Protection
Trame verte et bleue (générale)	Délimitation de la zone naturelle	PLU	Protection (droit à construire particulièrement réduit dans la zone N)

CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)

Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales (obligation à la parcelle pour tous les secteurs d'OAP et pour toute nouvelle construction en zone U)
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Capacité d'accueil cohérente avec objectif accueil démographique d'ici 2034

PAYSAGES & PATRIMOINE

Patrimoine (croix, bâtiments)	118 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	78 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Liaisons douces	19 km/l	Inventaire communal et PDIPR	Protection

RISQUES

Risque d'inondation par débordement cours d'eau	Identification des cours d'eau	PLU (cours d'eau intégrés en zone naturelles)	Prise en compte du risque à travers inconstructibilité aux abords des cours d'eau (10 à 20 m en zone U, AU et A, N)
Risque TMD gazoduc	Caulnes – Ploufragan Pont Noir (DN 200, PMS 67,7 bars) ; Plénée Jugon - Meslin (DN 250, PMS 67,7 bars)	PAC 2020	Intégration des marges de recul dans le plan de zonage
Nuisances sonores	RD768 (catégorie 3 à 4) soit 30 à 10m de marge de recul	PAC 2020	Intégration des marges de recul dans les annexes du PLU et dans le rapport de présentation
Sites et sols pollués et industriels	26 ICPE (agricoles) et 7 sites industriels	Georisque.gouv.fr	Information dans le rapport de présentation. Localisation des sites concernés au sein de la zone Agricole, éloigné du bourg et des futurs secteurs de développement

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE

1 Introduction

La commune de Bréhand est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 17 novembre 2008. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 14 septembre 2017.

La Commune de Bréhand présente une superficie totale de 2495 hectares. Les 1 707 habitants[27] résidant sur le territoire communal sont répartis entre l'agglomération et les nombreux hameaux et écarts. La commune de Bréhand, dans le département des Côtes d'Armor et au sein de la région Bretagne, est située à moins d'une dizaine de kilomètres de Lamballe, à une vingtaine de kilomètres de Saint-Brieuc et à environ 30 kilomètres de Loudéac. La RD768, contournant le centre-ville, permet de relier Bréhand à Lamballe et Moncontour.

La commune de Bréhand est membre de la **Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes Arguenon-Hunaudaye, de la Côte de Penthièvre et Lamballe Communauté, étendue à six communes de la Communauté de communes du Pays de Du Guesclin (Eréac, Lanrelas, Rouillac, Sévignac, Trédias et Trémeur), à deux communes issues de la Communauté de communes du Pays de Matignon (Hénanbihen et Saint-Denoual) et cinq communes issues de la Communauté de communes du Pays de Moncontour (Hénon, Moncontour, Plémy, Quessoy et Trédaniel). Lamballe Terre et Mer compte ainsi 38 communes, soit près de 68 000 habitants.

La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer dispose d'un Programme Local de l'Habitat approuvé le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est actuellement en cours de révision et a été arrêté en juillet 2025.

Le territoire s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025.

[27] *Données INSEE 2021*

2 Chapitre 1 – Diagnostic

2.1 POPULATION

CONSTATS	ENJEUX
• Une croissance constante de la population portée par un solde migratoire important et un solde naturel positif. • Une croissance démographique légèrement ralentie en lien avec une baisse du solde migratoire sur la période récente. • La structure de la population de Bréhand est jeune mais enregistre un léger vieillissement. • Un desserrement de la population marqué. • Un territoire attractif pour les ménages.	• Attirer de nouvelles populations sur le territoire et notamment des couples avec enfants afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales. • Anticiper le vieillissement de la population.

2.2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

CONSTATS	ENJEUX
• Prédominance des résidences principales et des grands logements individuels (82% de logements de 4 pièces et plus). • Un rythme de production d'environ 9 logements par an en moyenne entre 2012 et 2021, principalement de type individuel. • Une majorité de propriétaires occupants mais une part non négligeable de locataires (20% dont 4.3% de locataires sociaux). • Un parc de logements relativement ancien.	• Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des actuels et futurs habitants (petit ménage, grande famille, personnes âgées…).

2.3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

CONSTATS	ENJEUX
• Une économie locale principalement portée par les petites entreprises. • Présence d'une zone d'activités (ZA du Vau Jaune). • Une offre commerciale riche et diversifiée. • Une population active en partie influencée par les pôles d'emplois voisins. • Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale. • Une activité agricole dynamique.	• Permettre l'implantation de nouvelles entreprises, sur le territoire, à travers le confortement de la ZA, • Conserver, protéger et développer l'offre commerciale, • Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale, • Pérenniser l'activité agricole (espaces dédiés, sièges), • Limiter la consommation d'espaces agricoles.

2.4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

CONSTATS	ENJEUX
• Une localisation préférentielle des équipements dans l'agglomération. • Une diversité des équipements. • 2 écoles sur la commune. • Une légère baisse des effectifs scolaires entre 2019 et 2020. • Une nouvelle station d'épuration conforme en équipement et en performance.	• Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire. • Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés. • Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement…).

2.5 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

CONSTATS	ENJEUX
• Un réseau routier dense et structurant. • Proximité d'un axe national. • Une forte dépendance à la voiture individuelle. • Une offre en transports collectif particulièrement réduite.	• Poursuivre les actions en faveur des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. • Renforcer les connexions douces entre les différents quartiers d'habitat.

Pour davantage de détails concernant le diagnostic, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

3 Chapitre 2 – Etat initial de l'environnement

3.1 CONSOMMATION FONCIERE

Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) réalisé sur la région bretagne indique une consommation d'espace naturel agricole et forestier de l'ordre de **6.1 hectares** sur la période de référence 2011-2021.

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, plusieurs constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements en campagne ainsi que pour la création de la station d'épuration. En effet le PLU en vigueur dispose de secteurs constructibles en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le projet de PLU correspondant à la fois à des hameaux disséminés au sein de la zone rurale aujourd'hui classés en NH ainsi qu'à des secteurs en périphérie de l'enveloppe urbaine, actuellement considérés comme constructibles dans le PLU en vigueur. Depuis aout 2021, Les services de Lamballe Terre et Mer mènent une veille sur l'ensemble des constructions réalisés sur le territoire depuis aout 2021. Cette base est mise à jour régulièrement, la dernière version correspond à la consommation foncière entre aout 2021 et septembre 2023. Cette base, complétée et retravailler (afin de délimiter les secteurs consommés dans leur périmètre réel) a servi à identifier la consommation foncière réalisée depuis aout 2021 sur la commune de Bréhand.

Cette consommation inclue :

- Le projet de 4 logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg sur la route de Hénon (**0.24 hectare**),
- La construction d'une maison à l'extrémité est du bourg sur la rue de la Truite ainsi que quelques maisons et/ou extensions en zone rurale (**0.37 hectare**),
- La réalisation de la tranche II du lotissement du Près (finalisé au cours de la procédure de révision du PLU et ainsi intégré en zone Urbaine) : **1.98 hectares**.

Cela représente une surface de consommation foncière totale de l'ordre de **2.59 hectares** sont considérés comme des espaces ENAF selon le MOS et représentent donc une consommation de foncier depuis aout 2021.

On note aussi que depuis aout 2021, **une nouvelle station d'épuration a été réalisée** (*dont le permis a été accordé le 26 octobre 2020 et dont l'ouverture de chantier date du 25 octobre 2021*) sur une surface de **0.37 hectare**. Cet équipement, d'intérêt communautaire représente une consommation de foncier ENAF (espace naturel agricole et forestière) qui n'est pas directement imputable à la consommation foncière communale mais dans le cadre de la consommation foncière intercommunale (*intégré dans la liste des équipements communautaires générant une consommation foncière défini dans la stratégie foncière validée en conseil communautaire d'avril 2024*).

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés de l'enveloppe urbaine. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Bréhand sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

- Le gisement n°86 – résidence séniors – représente une surface totale de l'ordre de 0.37ha dont **0.26 hectare** sont identifié comme ENAF au titre du MOS.
- Une partie du secteur d'OAP « impasse Saint-Père » (identifié sur une exploitation agricole dont l'activité a cessé) **est identifié selon la couche téléchargeable du MOS au 17 décembre 2025 indique qu'il s'agit d'un espace consommé, cependant cartographie consultable en ligne du MOS indique un espace ENAF. Il y a donc une erreur de mise à jour de l'outils MOS. Dans tous les cas, il s'agit d'un secteur déjà artificialisé et ne représente donc pas de consommation foncière.**

Soit un total de **0.26 hectare** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg estimé sur les 10 prochaines années.

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU de Bréhand prévoit 2.59 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.26 ha/an) :

- 0.46 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat pour le secteur « Le Chemin neuf ».

Concernant le secteur « le Chemin neuf », selon le MOS, sur les 0.57 hectare de surface du périmètre seulement **0.46 hectare** sont considérés comme ENAF, et le reste du périmètre (soit 0.11ha est défini par le MOS comme de l'espace consommé) Ainsi la consommation foncière en extension du projet de PLU à vocation habitat représente **0.46 hectares.**

- 0.30 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements :
  - 0.15 hectares à vocation d'équipements pour le secteur du cimetière. Ce secteur est identifié comme un espace consommé dans le MOS breton. Cependant, il s'agit d'une erreur d'interprétation du MOS puisque le secteur n'est pas artificialisé. En ce sens, il représente 0.15ha de consommation foncière sur les 10 prochaines années du PLU.
  - 0.15 hectare à vocation d'équipement pour le secteur « pumptrack ». Cette surface est entièrement définie comme ENAF dans le MOS.

Ainsi la consommation foncière en extension du projet de PLU à vocation d'équipements représente **0.30 hectare**.

Cette consommation inclue aussi (vocation économique) :

- 0.4 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'économie : pour l'extension de la zone d'activités du Vau Jaune. Ce secteur d'extension représente de la consommation foncière au titre du MOS, cependant, il entre dans le cadre de la stratégie foncière à vocation économique à l'échelle de l'intercommunalité, qui intègre une consommation foncière ENAF de l'ordre de 0.5 hectare pour le développement de la zone d'activités du Vau Jaune, considérée comme parc structurant à l'échelle de l'EPCI. Cette consommation foncière n'est donc pas imputée à la commune mais dans le cadre de la consommation foncière d'intérêt communautaire.

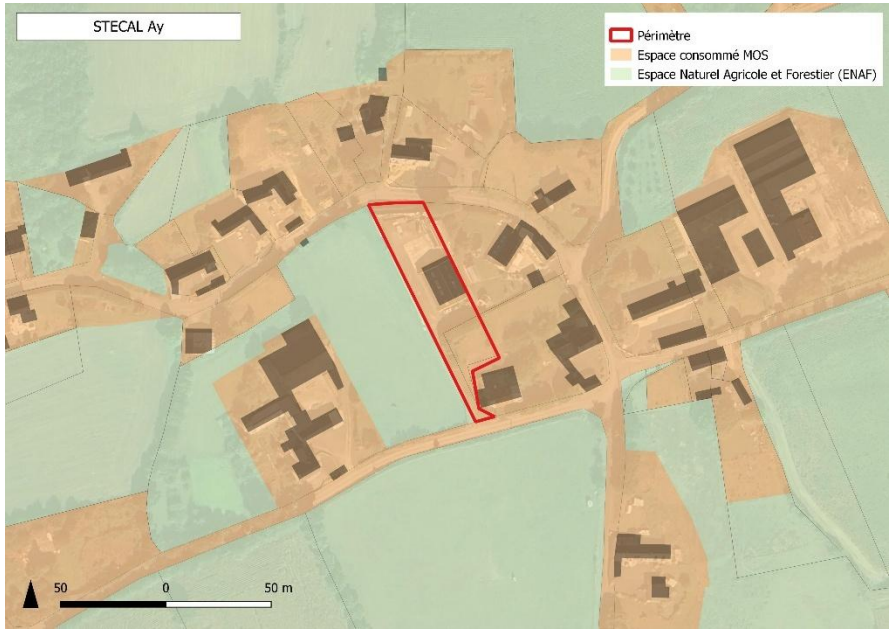
Consommation foncière STECAL :

Le projet de PLU de Bréhand compte 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

Le secteur Ay correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement d'une entreprise spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles et industriels, présente au lieu-dit La Ville Es Chien.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste **(0,22 hectare).**

La totalité du secteur de STECAL Ay est considéré comme un espace déjà artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.



Consommation foncière de la carrière :

Le PLU prévoit un agrandissement de la zone dédiée à l'activité de carrière d'une surface de l'ordre de 70.09 hectares.

Une carrière consomme le sous-sol en tant que matière première. Toutefois, cette consommation d'espace n'est vraie que sur les décennies d'exploitation. Les carrières en fin de vie ont l'obligation d'être remises en état et cette phase est encadrée réglementairement par le cautionnement de garanties financières. En fin de vie, l'ensemble de la carrière sera réhabilité et les terrains retourneront à usage naturel ou agricole.

Sur la carrière du Pont de Pierre, ce sont 3 hectares anciennement exploités en stockage de déchets inertes qui ont fait l'objet d'une reconversion en espace boisé. L'aire destinée au stockage actuel de déchets inertes fera aussi l'objet d'une remise

en état, peut-être anticipée. Ce seront 7 hectares supplémentaires qui seront rendus soit à l'agriculture, soit aux milieux naturels. La consommation d'espace d'une carrière n'est donc que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.

Type de consommation (toutes vocations confondues)	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	2.59 hectares
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.26 hectare
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	0.76 hectares
Consommation STECAL	0 hectare
TOTAL	**3.61 hectares**

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.61 hectares (toutes vocations confondues dont 3.31 hectares à vocation habitat)**. Il en ressort que **le PLU de Bréhand intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution significative de la consommation d'espace par rapport à la décennie de référence** *(6.1 ha consommés entre 2011 et 2021 et 3.6ha entre 2021 et échéance PLU soit 2034).* **Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte dans le projet de PLU de Bréhand.**

Consommation ZAN au regard du SCOT du Pays de Saint-Brieuc et du PLH de Lamballe Terre et Mer :

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 07 février 2025. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience et notamment le principe du Zan (zéro artificialisation nette). Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Bréhand appartient au secteur « Rural Sud Centre » composé de **10 communes** : Bréhand, Hénon, Penguily, Plémy, Moncontour (commune pôle), Quessoy (commune pôle), Saint-Glen, Saint-Trimoël, Trébry et Trédaniel.

A l'échelle de ces 8 communes (Secteur rural sud centre, hors communes pôles de Moncontour et Quessoy), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** :

- Pour la période 2021-2031 : **12 hectares** à répartir sur les 8 communes,
- Pour la période 2031-2041 **: 5 hectares** à répartir sur les 8 communes.

Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur.

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est actuellement en cours de révision et a été arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 10 unités pour la commune de Bréhand (59 logements sur 6 ans) – à noter que le projet de PLU prévoit la production d'environ 90 logements sur les 10 prochaines années, soit environ 9 par an, en compatibilité avec le PLH. Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI.

Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Rural sud Centre » dans lequel s'inscrit la commune de Bréhand).

Période 2021-2031 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)
Bréhand	59	10	25,1%	280	70	12	3,0
Hénon	38	6	16,2%		45		1,9
Penguily	28	5	11,9%		33		1,4
Plémy	26	4	11,1%		31		1,3
Saint-Glen	14	2	6,0%		17		0,7
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		29		1,2
Trébry	28	5	11,9%		33		1,4
Trédaniel	18	3	7,7%		21		0,9
	235	39	100,0%		280		12,0

Période 2031-2041 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2034**
Bréhand	59	10	25,1%	350	88	5	*1,3*	0,4
Hénon	38	6	16,2%		57		*0,8*	0,2
Penguily	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Plémy	26	4	11,1%		39		*0,6*	0,2
Saint-Glen	14	2	6,0%		21		*0,3*	0,1
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		36		*0,5*	0,2
Trébry	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Trédaniel	18	3	7,7%		27		*0,4*	0,1
	235	39	100,0%		350		*5,0*	1,5

Synthèse :

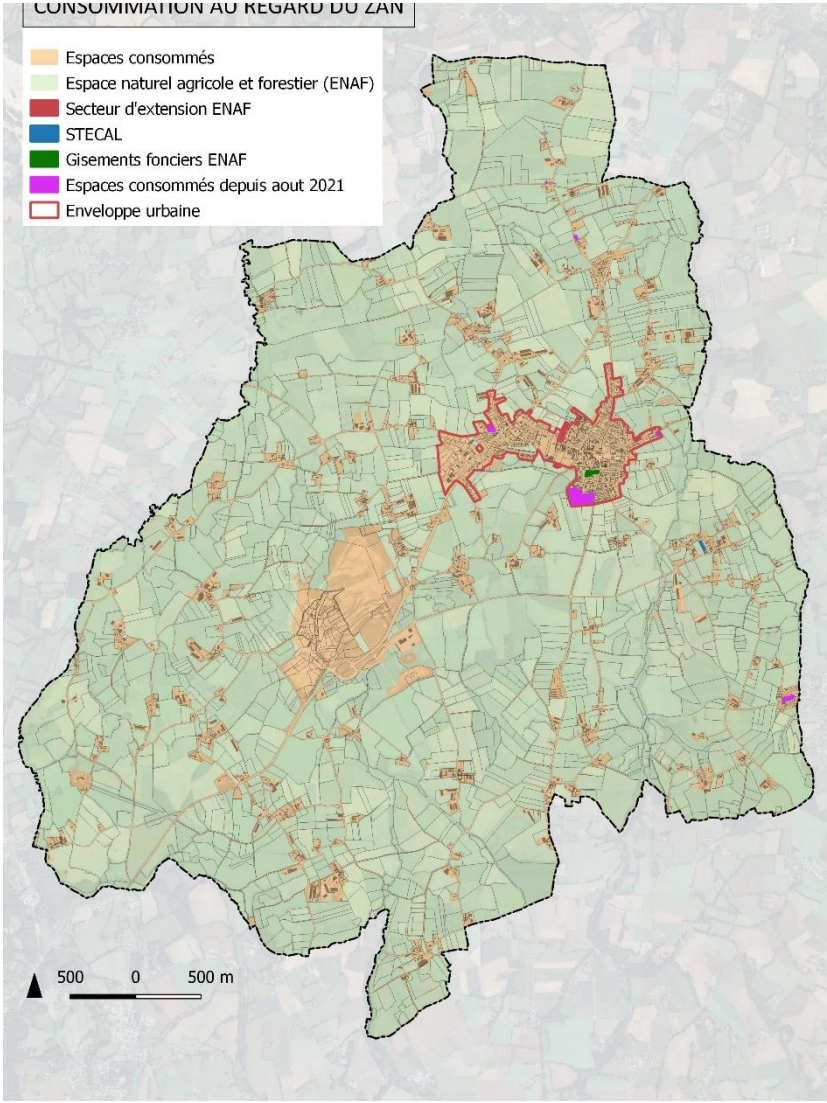
	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition consommation 2021-2034
Bréhand	3,0	0,4	3,4
Hénon	1,9	0,2	2,2
Penguily	1,4	0,2	1,6
Plémy	1,3	0,2	1,5
Saint-Glen	0,7	0,1	0,8
Saint-Trimoel	1,2	0,2	1,4
Trébry	1,4	0,2	1,6
Trédaniel	0,9	0,1	1,0
	12,0	**1,5**	**13,5**

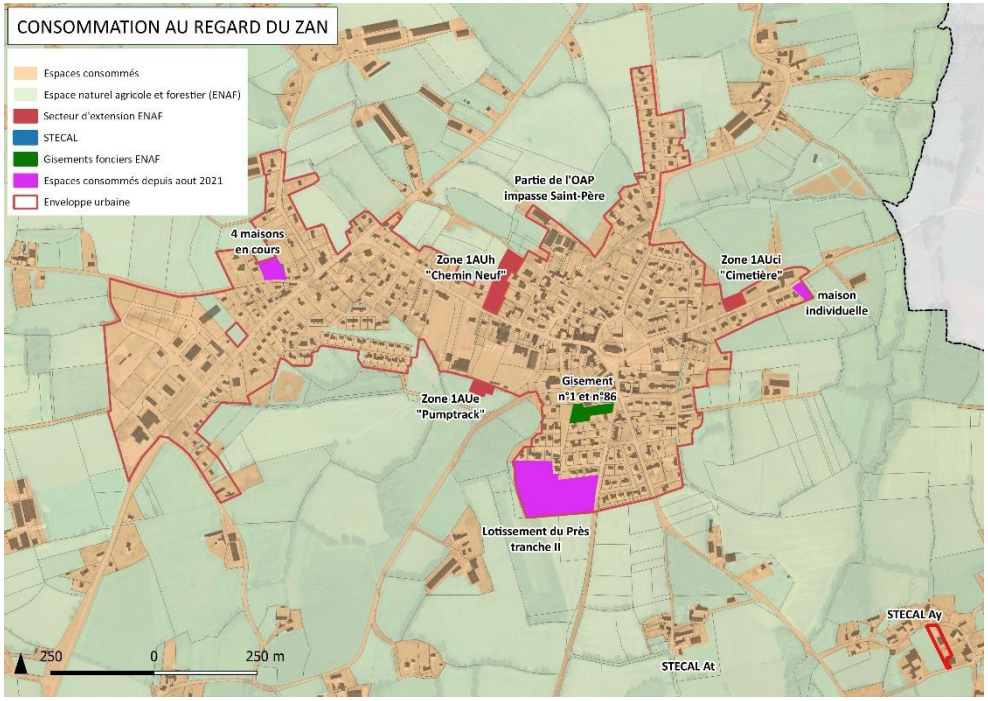
La production moyenne annuelle de logements sur Bréhand est définie à 10 logements d'après le PLH, soit près de **25% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur rural sud centre** (hors communes pôles). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (280 logements à produire à l'échelle des 8 communes du secteur entre 2021 et 2031 et ensuite 350 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Bréhand est d'environ **70 unités par an entre 2021 et 2031 et 88 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Bréhand, qui prévoit 87 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH*.

En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Bréhand, sur la période 2021-2031 serait de l'ordre de **3 hectares** et sur la période 2031-2034 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2034) de l'ordre de **0.4 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **3.4 hectares entre 2021 et 2034 à vocation habitat.**

Pour rappel, au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.6 hectares toutes vocations confondues dont 3.3 hectares à vocation habitat. En ce sens, le projet de PLU de Bréhand est compatible avec les objectifs de sobriété foncière défini par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.**

Les cartes suivantes reprennent les éléments identifiés précédemment concernant la consommation foncière ENAF (espace naturel agricole et forestière en lien avec le Mode d'Occupation des Sols).





3.2 CAPACITE DE DENSIFICATION

L'analyse des gisements fonciers a été réalisée à l'appui d'une analyse de la photo aérienne et d'une phase de terrain (identification des gisements) et à l'appui d'échanges avec les élus (caractérisation des gisements). La démarche méthodologique détaillée est comprise dans le Rapport de présentation (Pièce 2).

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **3.5 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 4.9 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.17 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 4 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 55.7 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (1.95 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 36 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 39.4 % disposent d'une **faisabilité complexe** (1.38 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 29 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

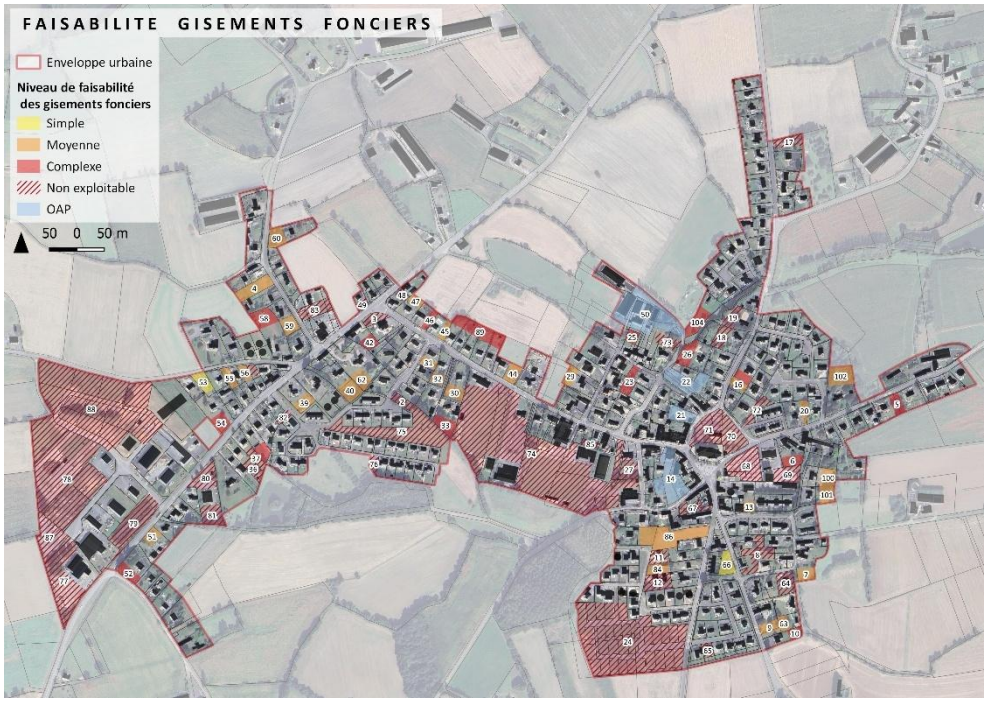
A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **80%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **3 logements**,
- **50%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **18 logements**.
- **20%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **6 logements**.

Au total, environ 27 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

A ces 27 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine du bourg sur les 10 prochaines années, s'ajoute les logements réalisables au sein des gisements fonciers stratégiques ou de plus de 2000m².
Au total, 5 gisements stratégiques ont été identifiés dans le bourg. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **51 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant). Une fois le coefficient de dureté foncière attribué en fonction du niveau de faisabilité de chaque gisement (dureté foncière

de 80% pour les gisements « simple », dureté foncière de 50% pour les gisements « moyenne », dureté foncière de 20% pour les gisements « complexe »).
Au total, **environ 22 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers stratégiques. Ces gisements stratégiques seront soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur ces secteurs et assurer une optimisation du foncier en densification du bourg à travers notamment la mise en place d'objectif de densité à l'échelle de chaque gisement.
A l'échelle du territoire, environ 49 logements sont réalisables sur les 10 prochaines années en densification des tissus urbanisés.



3.3 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

- La commune est traversée par 4 cours d'eau principaux : L'Evron, qui longe la frange ouest du territoire communal, le ruisseau Margot qui traverse le territoire du nord-ouest au sud, le ruisseau de la Truite qui longe la frange est du territoire communal, le ruisseau de la Touche qui marque la partie sud-est de la commune. Les cours d'eau représentent sur le territoire de Bréhand, un linéaire de 36.2 kilomètres (source DDTM22).
- Un inventaire des zones humides effective a été réalisé sur l'ensemble du territoire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc auquel appartient Bréhand (243 hectares de zones humides effectives identifiées sur la commune).
- Un inventaire plus précis, au titre de la loi sur l'eau, sera réalisé sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) identifié dans le projet de développement de Bréhand (0.58 ha de zones humides ont été identifiées).
- Un atlas de la biodiversité a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité dont fait partie le territoire de Bréhand. Cet ABI a permis d'avoir une connaissance fine des enjeux écologique sur le territoire communal.
- Un travail de repérage des haies bocagères a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité dans le cadre du programme Breizh bocage et notamment sur le territoire de Bréhand. Au total, les haies représentent sur le territoire un linéaire d'environ 199 kilomètres.
- La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire.

3.4 CYCLE DE L'EAU

- La commune de Bréhand s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014 et modifié le 25 août 2016.

- La commune de Bréhand n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). La Commune est consciente de l'importance de réaliser un SDAEP. Il est précisé que Lamballe Terre & Mer est en réflexion pour réaliser un SDAEP sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il conviendra ainsi, une fois réalisé, de l'annexer au PLU par une Mise à jour des annexes.
- Depuis le 1er janvier 2019, la gestion de l'eau potable et de l'assainissement a été confié à la Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer.
- La commune de Bréhand n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.
- La commune dispose d'une nouvelle station d'épuration, mise en service en 2023, qui dispose d'une capacité de 1200 EH, conforme en équipement et en performance.

3.5 PAYSAGES ET PATRIMOINE

Le territoire de Bréhand est localisé au sein de l'unité paysagère de « La vallée du Gouessant et la Penthièvre intérieure ».

La Penthièvre intérieure est un ensemble de plateaux animés par d'amples ondulations. Ils sont drainés par le Gouessant et son dense réseau d'affluents. Les paysages y sont fréquemment ouverts, du fait de la surface importante des parcelles et d'une densité assez faible des structures arborées. Les réseaux de haies, partiellement composés de chênes taillés en ragosse, sont en général discontinus : fragmentées, ces structures arborées ne s'opposent pas à des profondeurs de vue importantes, où se dévoilent les vastes étendus des plateaux. Les grandes cultures (céréales et colza pour l'essentiel) y sont particulièrement présentes, et plus ponctuellement des prairies.

Les fermes et les hameaux des plateaux, dont l'accompagnement végétal est assez limité, sont souvent bien visibles depuis les espaces agricoles. Les espaces agricoles des plateaux de la Penthièvre intérieure ont été profondément transformés depuis le milieu de XXe siècle : dilatation de la taille des parcelles ; recul des surfaces de prairies ; suppression d'une grande partie des haies ; forte raréfaction des vergers qui étaient omniprésents vers 1950. Ces transformations sont à l'origine du caractère ouvert des paysages actuels, avec la disparation d'une grande part de leurs anciennes structures arborées.

Plus localement, six grandes unités paysagères ont pu être définies :

- Les vallons agricoles bocagers comprenant la moitié sud de la commune soit la plus grande unité paysagère.
- Le plateau agricole ouvert au nord du bourg.
- La plaine agricole ouverte ou semi-ouverte recouvrant la limite nord-ouest de la commune.
- Le paysage de vallée encaissée le long des trois vallées dans la moitié sud du territoire.
- La carrière en tant que petite entité paysagère en surface mais marquant particulièrement le paysage avec notamment son positionnement au cœur du territoire.
- Le bourg, situé entre les vallons bocagers et le plateau agricole ouvert.

La commune ne dispose d'aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. En dehors des monuments protégés, le territoire dispose tout de même de sites possédant une qualité architecturale forte notamment l'église, la chapelle de Saint-Malo, des Fermes, de Launay-Gouray, de Quimby…, le presbytère...

Ces grands éléments du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les fours à pain, les croix, les calvaires... L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural, notamment au sein des hameaux.

Il est intéressant de noter que sur l'ensemble des édifices remarquables de la commune, la grande majorité se situent le long des sentiers de randonnées existants. Il existe donc une opportunité pour la commune et l'intercommunalité de développer des itinéraires pédestres en lien avec cet intéressant patrimoine local.
Lors d'un atelier de travail dédié avec le comité de pilotage, une quarantaine d'éléments patrimoniaux à la fois naturels et bâti ont été recensés.

La code du patrimoine prévoit la possibilité d'établir, commune par commune, des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral.
La commune de Bréhand est concernée pas 14 sites de ZPPA.

3.6 QUALITE DE L'AIR, GAZ A EFFET DE SERRE, ENERGIE, DECHETS

CONSTATS	ENJEUX
• Un potentiel de développement des énergies renouvelables, • Un parc de logements relativement énergivore • Présence de 3 éoliennes, • Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements.	• Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés, • Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire, • Encourager les installations de production d'énergies renouvelables.

3.7 RISQUES ET NUISANCES

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Côtes d'Armor a été arrêté le 12 mai 2021. Il recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau précise dans quelle mesure la commune de Bréhand est concernée.

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Mouvement de terrain	**Moyen**	Aléa moyen pour retrait gonflement des argiles
Tempête	**Faible**	Tout le département
Séisme	**Faible**	Zone 2 – aléa faible
TMD	**Faible**	Aléa faible - gazodoc
Radon	**Moyen**	Catégorie 3

- La commune de Bréhand est concernée par les lignes à haute tension supérieures ou égales à 50 kilovolts suivantes : **La ligne 400 kV n°1 « Domploup - Plaine-Haute », la ligne 63 kV n°1 « La Doberie – Le Gouray - Trégueux », la ligne 63 kV n°1 « La Doberie - Plemy ».**

- La commune compte **26 ICPE sur son territoire, non Seveso.** Parmi ces 26 ICPE, 21 correspondent à des ICPE de type agricole, en lien avec une activité agricole, dédiée à l'élevage, structurante sur la commune de Bréhand. Ces 21 ICPE agricoles sont toutes en fonctionnement et sont localisées au sein de l'espace rural. **5 ICPE sont localisées au sein ou à proximité immédiate du tissu de l'agglomération de Bréhand**. Il s'agit de quatre activités d'élevage et de l'ancienne déchèterie de la ZA du Vau Jaune (à l'arrêt).

- 7 sites industriels sont répertoriés sur le territoire communal. Parmi ces 7 sites recensés, seulement deux d'entre eux sont identifiés comme en activité, les autres étant qualifiés d'activité terminée. La majorité des sites industriels inventoriés sont localisés au sein de l'espace rural de Bréhand (Le Prebys, au sud de La Ville es Chien, le long du ruisseau de la Touche, à Beauvais et au sud-ouest du territoire, à proximité de l'Evron), soit dans des secteurs éloignés des habitations. Les sites repérés au sein de l'espace rural sont repérés commune non actifs. Les deux sites « actifs », sont situés dans le tissu urbanisé :
  - Le premier est localisé sur la zone artisanale du Vau Jaune, à l'ouest du bourg, il s'agit de la station-service du Relai du Mené.
  - Le second est un garage implanté le long de la rue du stade, au sein du bourg.

Etant donné de la nature de ces activités, les enjeux en termes de pollution des sols doivent être pris en compte dans le développement du territoire communal. La commune de Bréhand abrite également deux anciennes décharges situées sur la partie Sud du territoire communal :

- L'ancienne décharge de la Croix Launay (SSSP000235501)
- L'ancienne décharge de la Croix Beauvais (SSSP000235401

Pour davantage de détails concernant l'état initial de l'environnement, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

4 Chapitre 3 – Explication des choix retenus

4.1 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Proposer une développement urbain adapté aux spécificités territoriales**
  - 1.1 Poursuivre l'attractivité démographique du territoire…
  - 1.2 …A travers une offre de logements répondant aux besoins des actuels et futurs habitants.
- **Axe 2 : Conforter l'agglomération**

- 2.1 Consolider l'armature urbaine dans une démarche de modération de la consommation foncière,
- 2.2 Renforcer la dynamique commerciale du bourg,
- 2.3 Soutenir le développement de l'artisanat sur le territoire,
- 2.4 Vers une restructuration de la couverture en équipement.

- **Axe 3 : Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural**
  - 3.1 Protéger les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique,
  - 3.2 Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles,
  - 3.3 S'ancrer dans les principes de sobriété foncière.

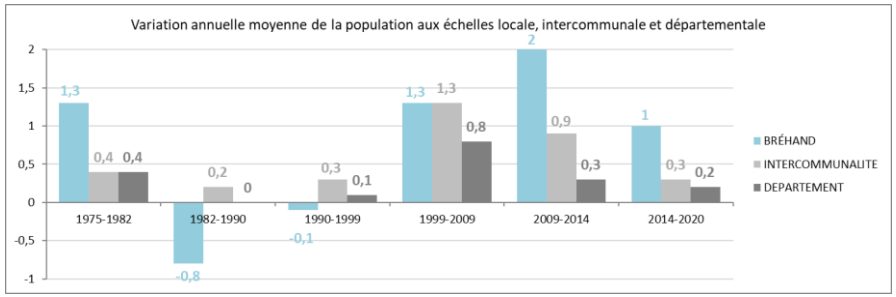
4.2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

4.2.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Rappel des tendances démographiques passées : une croissance constante :

Depuis les années 2000, la commune a toujours enregistré une croissance démographique soutenue avec des périodes particulièrement marquée par la croissance démographique : en effet, les années 2000 enregistrent une croissance annuelle moyenne de 1% tout comme la période récente 2015-2021 (1.1%) avec un pic sur la période des années 2010 : 2.2% de croissance annuelle moyenne.

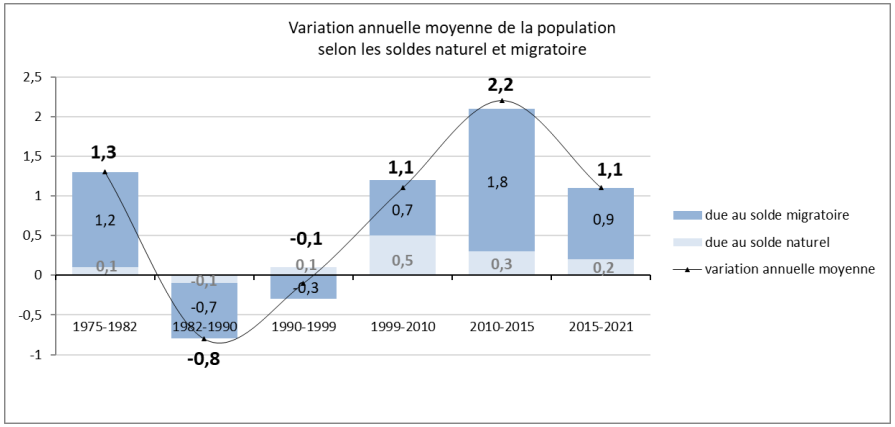
En comparaison avec le territoire de l'EPCI et le département, on peut constater que la commune de Bréhand enregistre une croissance toujours bien supérieure (plus de 2 fois supérieure à l'EPCI et 3 fois supérieure au département dans les années 2010 et 3 fois supérieur sur la dernière période d'analyse par rapport à l'EPCI et au département).



Source : INSEE

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par le scénario au fil de l'eau correspondent à un gain de l'ordre de 204 à 324 habitants, et à une production de l'ordre de 109 à 160 logements (soit 11 à 16 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 10 prochaines années.

Le décalage entre le scénario au fil de l'eau sur la dernière période d'analyse (2015-2021) et le scénario au fil de l'eau sur plus d'une décennie, met en avant le fait que le contexte territorial peut évoluer rapidement (1.1% de croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021 et 1.7% entre 2010 et 2021) et que se projeter sur 10 ans nécessite de prendre en compte toutes ces éventuelles variations.



Source : INSEE

Ces deux scénarios au fil de l'eau par rapport à 2010-2021 et 2015-2021 sont particulièrement dynamiques et impactant (forte augmentation de la population) notamment dans leurs incidences sur le dynamisme du territoire (fréquentation très en hausse des équipements publics, scolaires, des commerces…).

Profil démographique et parc de logements : des indicateurs de l'attractivité de Bréhand :

La commune de Bréhand est caractérisée par un fort attrait résidentiel pour les ménages et notamment les actifs qui souhaitent s'installer sur une commune au cadre de vie qualitatif et à proximité d'un axe national (RN12) desservant des pôles d'emplois importants tels que Lamballe-Armor ou Saint-Brieuc et où le coût du foncier reste abordable. Les données INSEE témoignent de cette attractivité :

- Un indice de jeunesse supérieur à 1.025 (quand ceux de l'intercommunalité et du département oscillent entre 0.65 et 0.75),
- Une taille des ménages de l'ordre de 2.38 (2.1 et 2.2 pour le département et l'EPCI),
- Un taux de résidences secondaires particulièrement faible (environ 5%),
- Un taux de vacance en dessous du taux moyen permettant d'assurer une « rotation » du parc de logements, soit d'environ 6.4%.

Une logique de compatibilité avec le PLH récemment arrêté à intégrer :

Le PLH de Lamballe Terre et Mer a été arrêté le 08 juillet 2025 et devrait être approuvé d'ici la fin de l'année 2025. Ce dernier fixe pour objectif à l'échelle de la commune de Bréhand, la production de 59 logements, soit une moyenne de 10 logements par an. Cet objectif est cohérent avec la production de logements enregistrée sur la commune sur les 10 dernières années (7 logements commencés entre 2011 et 2021 sur Coëtmieux selon les données SITADEL). En ce sens, le PLH est cohérent avec la tendance de production réalisée sur les 10 dernières années.

Qualité de vie et offre en équipements :

Bréhand attire les nouveaux ménages sur son territoire par son cadre de vie qualitatif, dynamique et préservé. En effet, la commune dispose d'une offre commerciale particulièrement dense pour une commune de ce poids démographique (boulangerie-pâtisserie, pharmacie, épi services, bar-restaurant, boucherie, bar-tabac, fleuriste…). Aussi, elle dispose d'une offre de santé riche avec la présence d'une maison médicale et de nombreux praticiens implantés sur la commune. Enfin, il faut signaliser la qualité et diversité des équipements sportifs en cœur de bourg de Bréhand.

De nombreux objectifs et éléments mis en place dans le projet de PLU vise une conservation et une amélioration de la qualité du cadre de vie de Bréhand, en lien avec son offre en équipements (réhabilitation de la maison de santé, agrandissement de la garderie, réalisation d'un pumptrack, réhabilitation du presbytère…), son cadre environnemental, son tissu associatif, la protection du commerce existant…) Ces éléments vont aussi participer à l'attrait de nouveaux habitants sur la commune sur la prochaine décennie.

Développement économique :

La commune dispose d'une zone d'activités, du Vau Jaune, le long de la RD768 (Lamballe – Moncontour). Cette situation explique l'attrait de nouvelles entreprises qui s'implanteront prochainement sur les espaces encore disponibles de la zone d'activités. En ce sens, la commune souhaite permettre le confortement de la zone d'activités à vocation artisanale en accueillant les nouvelles entreprises en priorité sur les derniers espaces aménagés de la zone. Ainsi, l'accueil de nouvelles entreprises ou le développement de certaines déjà implantées va générer de nouveaux emplois et ainsi attirer des actifs souhaitant vivre à proximité de leur lieu de travail.

Conclusion :

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par le scénario au fil de l'eau correspondent à un gain de l'ordre de 204 à 324 habitants, et à une production de l'ordre de 109 à 160 logements (soit 11 à 16 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 10 prochaines années.

Le scénario au fil de l'eau a été relativement rapidement mis de côté, non nécessairement par rapport au rythme trop soutenu qu'il impliquait mais principalement compte-tenu des enjeux induits en termes de consommation d'espace. En effet, envisager le scénario au fil de l'eau ne permettait pas de répondre aux exigences fixées par les documents supra-communaux (PLH, SCOT), fixant des objectifs en termes de production de logements et de surface d'extension de l'enveloppe urbaine.

Les données sur la période 2015-2021 sont en baisse par rapport à la période 2010-2015 (2.2% de croissance annuelle moyenne), en lien avec la période de crise sanitaire et le ralentissement global qu'a connu le secteur de la construction. Pour autant, malgré ce contexte, entre 2015 et 2021, la croissance annuelle moyenne reste supérieure à 1%, soit une croissance particulièrement dynamique.

De ce fait, d'autres scénarios ont été étudiés, en particulier un scénario toujours dynamique mais légèrement plus modéré que celui enregistré sur la période 2015-2021 (1.1%) et correspondant au prolongement de la baisse du rythme de croissance démographique engagée depuis 2010. Soit se projeter sur une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.9% sur les 10 prochaines années. Ce scénario reste dynamique mais plus réaliste au regard de l'historique d'évolution de la population sur les dernières périodes analysées.

Cet objectif s'inscrit donc dans la dynamique enregistrée sur le territoire sur les dernières années et s'appuie sur une attractivité renforcée de la commune pour les nouveaux habitants en lien avec une offre de santé particulièrement riche (maison médicale et nombreux praticiens sur Bréhand), un tissu commercial et artisanal solide, une situation géographique stratégique à proximité de pôles urbains et d'une desserte nationale.

Ce scénario final, établi autour de 0.9%/an, induit un gain de population de l'ordre de 165 habitants et un besoin en logements d'environ 90 logements (soit 9 logements/an). Il faut noter aussi que si une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 0.9% parait ambitieuse, elle doit être observée au regard du poids démographique de la commune, c'est-à-dire que le pourcentage s'applique à une faible valeur absolue.

Evolution de la population	**Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2015-2021 » 1.1%/an**	**Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2010-2021 » 1.7%/an**	**Scénario communal retenu 0.9%/an**
2024*	1765 habitants	1765 habitants	1765 habitants
2034	1969 habitants	2089 habitants	1931 habitants
Différence de population 2024-2034	**+204 habitants**	**+324 habitants**	**+165 habitants**
Besoin en logements liés au desserrement des ménages	+22 logements	+22 logements	+22 logements
Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+87 logements	+138 logements	+70 logements
Besoins en logements 2024-2034 *En moyenne annuelle*	**+109 logements** *11 logements/an*	**+160 logements** *16 logements/an*	**+92 logements** *9 logements/an*

*Le point de départ 2024 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »)

Concernant les **logements vacants,** estimés à 51 logements en 2021 (soit 6.4% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;
- D'autre part, la donnée est elle-même particulièrement ancienne (2021).

Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.

4.2.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

4.2.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de 3 éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur l'entité urbaine principale du territoire, soit le bourg**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne ;
- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments

pouvant changer de destination a été considérée comme incontournable, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…) ;

- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées** :
  - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) au regard de leur superficie **;**
  - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 2000m²).**

4.2.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été mené en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement **à vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…). **3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour <u>les gisements à vocation habitat</u> :**

- Simple : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 80% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;

- **Moyenne** : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles…). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 50% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)** ;
- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 20% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)**.
- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public…). Une partie de ces gisements est aussi intégré dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une conservation des espaces verts stratégiques et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine.

Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité déterminé :

- **80%** de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;
- **50%** de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;
- **20%** de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et permettent difficilement une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **3.5 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 4.9 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.17 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 4 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 55.7 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (1.95 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 36 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 39.4 % disposent d'une **faisabilité complexe** (1.38 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 29 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **80%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **3 logements**,
- **50%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **18 logements**.

- **20%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **6 logements**.

Au total, environ 27 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

4.2.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 2000m²) ou disposant d'une localisation en plein cœur de bourg. Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **1.67 hectares**. Ces 1.67 hectares sont répartis en **5 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 2000m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant**.**

- Gisement n°86 - « résidence séniors » (0,37 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que 5**0%** des 18 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 48 logts/ha), soit **9 logements.**
- Gisement n°14 – rue de Launay (0,35 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **50%** des 7 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 20logts/ha), soit **4 logements.**
- Gisement n°21 – rue de Penthièvre (0,11 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **80%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 36 logts/ha), soit **3 logements.**
- Gisement n°22 – rue du Pont Calard (0,21 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **50%** des 6 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 29 logts/ha), soit **3 logements.**
- Gisement n°50 – impasse Saint-Père (0,63 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 16 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 25 logts/ha), soit **3 logements.**

Au total, **22 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **20 à 49 logements pas hectare**.

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 2000m² et les gisements fonciers « stratégiques » représente **49 logements**.

4.2.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 74 bâtiments. Tous les bâtiments inventoriés ciblent un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Ainsi, 78 bâtiments pourront changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable que 30% de ces bâtiments changent

effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie, soit **23 bâtiments**. En effet, seulement 5 changements de destination ont été réalisés sur les 10 dernières années sur le territoire communal.

4.2.2.5 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination et le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 0.9% sur les 10 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 165 habitants supplémentaires d'ici 2034 et la production d'environ 90 nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **49 logements.**

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements. A travers un travail d'une analyse multicritères et d'une étude naturaliste (**Pour davantage de détails concernant le choix des secteurs d'extension, on pourra se reporter chapitre 3 du rapport de présentation – pièce 2**), la commune a donc déterminé **1 secteur en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **15 logements**, soit environ **17% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur « **Le Chemin Neuf** » au nord du bourg représentant une surface de **0.57 hectares**, pouvant accueillir **15 logements** (densité de **26 logements par hectare)**.

4.2.2.6 SYNTHESE DE LA SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la **traduction règlementaire** du projet, suite à l'étude des capacités de densification, l'inventaire des changements de destination, l'analyse des éventuels secteurs de développement urbain… la répartition précise de la production de logements sur les 10 prochaines années s'établit de la manière suivante :

- **27 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers « diffus » de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement de moins de 2000m²) et **22 logements** au sein des gisements fonciers stratégiques : permettant de répondre à environ **56% des besoins en logements dans le cadre du projet de PLU (49 logements)**.
- La production de logements à travers le changement de destination en campagne permettra donc de répondre à environ **27% des besoins dans le cadre du projet de PLU (23 logements)**.
- **15 logements** pourront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (15 logements sur le secteur « Le Chemin Neuf ») : permettant de répondre à environ **17% des besoins dans le cadre du projet de PLU**.

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 87 logements (en extension, en changement de destination et en densification des enveloppes urbaines), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

Au sein de l'enveloppe urbaine :

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 80%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 50%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 20%).

En vert : secteur d'urbanisation en extension soumis à OAP.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de l'ordre de 0.87 hectares**, répartis sur un unique secteur en continuité du tissu urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) vise une opération d'ensemble sur le secteur d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que l**a densité moyenne est de l'ordre de 26 logements par hectare, c'est-à-dire en cohérence avec les objectifs du SCOT** du Pays de Saint-Brieuc.

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 20 logements par hectare à 49 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en collectif (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,17	23,5	4	80%	3	
Gisements "moyens"	1,95	18,5	36	50%	18	
Gisements "complexes"	1,38	21,0	29	20%	6	
Secteur : "Résidence séniors" (gisement n°86 - faisabilité moyenne)	0,37	48,6	18	50%	9	
Secteur : "Rue de Launay" (gisement 14 - faisabilité moyenne)	0,35	20,0	7	50%	4	**56%**
Secteur : "Rue de Penthièvre" (gisement 21 - faisabilité simple)	0,11	36,4	4	80%	3	
Secteur : "Rue du Pont Calard" (gisement 22 - faisabilité moyenne)	0,21	28,6	6	50%	3	
Secteur "Impasse Saint-Père" (gisement 50 - faisabilité complexe)	0,63	25,4	16	20%	3	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**5,17**	**23,2**	**120**	**-**	**49**	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**78**	**30%**	**23**	**27%**
Secteur : "Le chemin neuf"	0,57	26,3	15	100%	15	**17%**
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**0,57**	**26,3**	**15**	**-**	**15**	
TOTAL	**5,7**	**24**	**135**	**-**	**87**	

4.2.3 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Au regard de sa desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[28], l'unique secteur d'extension est ouvert à l'urbanisation et donc classé en 1AU.

[28] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

La maîtrise du devenir des gisements fonciers diffus au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques de plus de 2000m² en considérant une réalisation à court-moyen terme (2025-2030) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (2031-2035) pour les gisements « complexes ».

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court-moyen terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court - moyen terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court - moyen terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (40 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière au titre du MOS.*
- **Gisement n°86 - secteur « résidence séniors » (18 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF) de l'ordre de 0.26ha (sur les 0.37ha du secteur) au titre du MOS.*
- **Gisement n°14 – « rue de Launay » (7 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière au titre du MOS.*
- **Gisement n°21 (4 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière au titre du MOS.*
- **Gisement n°22 (6 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière au titre du MOS.*
- **Secteur « Le Chemin neuf » (15 logements)** – *générant de la consommation foncière de l'ordre de 0.46ha sur la totalité du secteur de 0.54ha au titre du MOS.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.73 hectares et la réalisation de 90 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2025-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 63% (57 logements ne générant pas de consommation foncière / les 90 logements dans les secteurs à court - moyen terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (35%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « complexe » (29 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°50 (estimation de 16 logements)** - *ne générant pas de consommation foncière.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 2.01 hectares et la réalisation de 45 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100% (48 logements ne générant pas de consommation foncière / les 48 logements dans les secteurs à moyen - long terme). **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

4.3 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

Le territoire dispose d'une très bonne couverture en équipements présente dans le bourg (complexe sportif, mairie, salles communales, ateliers municipaux, déchetterie, garderie, écoles, maison de santé, aire de camping-car…). Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- Réhabilitation et extension de la maison de santé pour faciliter l'accueil et le regroupement de praticiens et l'accès aux soins pour les habitants,
- Agrandir l'espace de garderie pour accompagner la croissance démographique de la commune,
- Réhabiliter le presbytère et définir la vocation qui permettra de répondre au mieux aux besoins de la population (à destination d'équipement ou d'une autre destination pertinente),
- …

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation de l'enveloppe urbaine du bourg de Bréhand.

Aussi, la commune souhaite **aménager un site de pumptrack** accessible à tous les usagers à proximité des équipements sportifs existants.

Exposé des motifs de délimitation

Ce projet s'inscrit dans une logique de valorisation de toute la frange sud du bourg :

- Présence d'un circuit pédestre au sein du boisement localisé à l'ouest du secteur connecté aux équipements sportif.
- Projet de plantations d'essences plus nobles (remplacement de la peupleraie) à l'est du secteur avec création d'un parcours pédagogique autour du vent à l'intérieur et poursuite du circuit de randonnée vers le sud.
- Présence d'une aire de camping-car le long de la rue de Launay.

L'objectif est donc de créer un lien entre ces deux entités en réalisant un équipement (pumptrack et/ou aire de jeux) permettant d'accueillir tous les publics (enfants, adolescents, adultes…).

Ce projet se fera sur un secteur dédié à proximité des équipements sportifs existants et s'étendra sur une surface de **0.15 hectare**. Le secteur identifié au sud des équipements sportifs correspond à un espace défini comme ENAF (espace naturel agricole et forestier) et représente **une consommation foncière de l'ordre de 0.15 hectare sur les 10 prochaines années**.

Le cimetière actuel arrive à saturation et son extension n'est pas envisageable dans la mesure où ce dernier est enclavé au sein du tissu historique du bourg.

En ce sens, la commune a souhaité identifier un espace pour la création **d'un nouveau cimetière**. Cet espace représentera une surface de l'ordre de **0.15 hectare** est localisé le long de la rue de la Truite, à l'est du Bourg afin de combler une discontinuité bâtie et situé à proximité du cimetière actuel. Le secteur identifié est considéré par le MOS comme un espace déjà consommé. Cependant, on peut considérer qu'il s'agit **d'une erreur d'appréciation du MOS** puisque le secteur n'est pas artificialisé. **Il représente, en ce sens, une consommation foncière de l'ordre de 0.15 hectare sur les 10 prochaines années.**

4.3.1 APPROCHE AU PLAN FONCIER

L'**ensemble de ces projets à vocation à se réaliser en densification de l'enveloppe urbaine ou sans consommation foncière ENAF au sens du MOS à l'exception du site de pumptrack et du secteur du cimetière, qui représenteront une consommation foncière totale de l'ordre de 0.3 hectare sur les 10 prochaines années**.

4.4 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

4.4.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

existants en cœur de bourg et renforcer l'appareil commercial. En ce sens, la commune prévoit la protection de la destination des commerces existants au sein du bourg (fleuriste, épicerie, boucherie, boulangerie, bar). La commune ne dispose plus d'aucun local commercial disponible ou vacant. Le renforcement de l'offre commerciale dans le bourg pourra donc se faire à travers une vigilance de la commune sur les locaux disponibles ainsi qu'à travers la construction / réhabilitation de nouveaux locaux à destination commerciale dans le cœur de bourg.

Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services avec l'accueil d'une clientèle », « hôtel », « cinéma ») est permise. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée, à l'exception de l'extension des commerces des sous-destination (commerces, services et restauration) sous réserve, qu'il s'agisse de l'extension mesurée d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU pour mise aux normes fixées par la législation. Ce périmètre correspond au secteur Ua du plan de zonage, soit le cœur historique du bourg.

4.4.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

Le territoire bénéficie d'une offre artisanale particulièrement bien développée en lien avec la présence de la zone d'activités du Vau Jaune. La zone d'activités bénéficie d'une localisation géographique particulièrement intéressante le long de la RD768. La commune souhaite permettre le confortement de la zone d'activités en accueillant les nouvelles entreprises dans le cadre d'une optimisation du périmètre de la zone.

De plus, la zone d'activité a récemment été élargie, sur un secteur classé en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur. Cet agrandissement correspond à une surface de l'ordre de 0.4 hectare, identifié comme ENAF dans le MOS breton. Cette consommation foncière s'est réalisée après 2021 et avant 2024 et entre dans le cadre de la consommation foncière communautaire (*Cf Chapitre 4, partie 1.2 évaluation au regard du ZAN*).

Le projet de PLU prévoit donc de reprendre la totalité du périmètre de la zone actuellement aménagée sans extension supplémentaire.

De plus, certaines activités se trouvant en campagne, pourront voir leur projet de développement se réaliser : après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré un STECAL à vocation économique afin de permettre le confortement de cette activité sur place, il s'agit d'une activité spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles, implantée au lieu-dit La Ville es Chien. Le règlement écrit encadre strictement ce projet de STECAL. Le secteur du STECAL s'inscrit sur un foncier considéré comme déjà consommé selon le MOS, il ne représente donc pas de consommation sur la prochaine décennie.

4.4.3 APPROCHE AU PLAN FONCIER

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique n'a été identifié (à l'exception du secteur de l'extension de la zone d'activités déjà réalisée avant 2024 et d'intérêt communautaire).
Le confortement de l'activité artisanale se fera donc dans le cadre de la densification de la zone d'activités et éventuellement du tissu urbanisé (le règlement écrit autorise l'extension d'activités artisanales dans le tissu urbain sous réserve qu'elle n'engendre pas de nuisances supplémentaires pour les habitations ainsi qu'à travers le confortement d'une entreprise au sein de l'espace rural.

4.4.4 LA CARRIERE

4.4.4.1 PRESENTATION CARRIERE ET PROJET

Une carrière, la carrière du Pont de Pierre est présente sur le territoire communal. La carrière du Pont de Pierre est la troisième carrière en volume de production autorisée du département de Côtes-d'Armor après la carrière IMERYS de Glomel (22) et la carrière de Saint-Lubin sur Plemet les Moulins (22).

L'arrêté d'exploitation du 19.10.2006 indique une surface d'exploitation de 76 hectares. Sur ces 76 hectares, 7 hectares sont exploités par des activités agricoles. L'autorisation d'exploitation est valable jusqu'en 2036.

Cette carrière présente un gisement de qualité et d'avenir, d'accès facile. Elle a des capacités d'accueil de déchets inertes, lesquelles se réduisent ailleurs. La dernière inspection d'octobre 2024 n'a relevé aucun point à corriger. L'entreprise a un comportement proactif.

La carrière du Pont de Pierre emploie 15 salariés attitrés à la carrière, appuyés par des salariés affectés ponctuellement (élément communiqué par l'entreprise LESSARD).

Sur Bréhand sont également présents les salariés des sièges sociaux de différentes entreprises du groupe, du laboratoire et de l'entreprise de travaux publics. Globalement, cela représente une centaine de salariés travaillant sur la commune de BREHAND.

Au sujet de la carrière, le PLU en vigueur intègre une zone dédiée à l'activité de carrière (Nc) d'une surface de 74.18 hectares.

Le projet de PLU prévoit l**a poursuite de l'activité** dans une logique de valorisation de la richesse du sol et du sous-sol, et la possibilité de son développement pour l'enfouissement et le stockage de déchets inertes.

L'exploitation d'une carrière nécessite de disposer d'une maitrise foncière suffisante pour développer les différentes activités (extraction, installations de transformation, stocks des matériaux produits, remblayage des matériaux inertes impropres à la commercialisation, accueil des déchets inertes des entreprises du BTP), de s'assurer de la compatibilité urbanistique et de garantir le respect du voisinage et de son environnement.

Pour pérenniser l'activité, l'anticipation des besoins est une priorité. En effet, au regard des délais existants en matière d'acquisition foncière, de modification des documents d'urbanisme et d'élaboration des dossiers et des instructions des demandes d'autorisation préfectorale d'exploiter, les projets de modification des conditions d'exploiter une carrière doivent être étudiés plusieurs années en amont de leur effectivité. En ce sens, la SAS CARRIERES DE GUITTERNEL a fait savoir à la commune son besoin de disposer de surfaces nécessaires à l'exploitation de la carrière du Pont de Pierre dans les prochaines décennies.

En effet, afin de pérenniser l'activité sur le long terme, il est nécessaire d'anticiper l'avenir et le périmètre d'exploitation de la carrière. Les demandes d'agrandissement d'exploitation de la part de la carrière ne peuvent se faire que sous réserve de la maîtrise du foncier par l'exploitant et d'une compatibilité avec le PLU en vigueur.

4.4.4.2 Besoin en foncier pour le developpement de la carriere suite a la mise en service de la seconde installation de broyage / criblage depuis 2023

L'exploitation d'une carrière de sables et granulats produit des déchets inertes issus de l'exploitation même de la carrière, à savoir : les matériaux de découverte, Les stériles de scalpage primaire, les boues issues du lavage des sables.

Ces matériaux sont difficilement valorisables et la majeure partie doit être entreposée sur les carrières. Chaque année se sont à minima 50 000 Tonnes de matériaux qui sont à stocker. **Ces volumes vont être amenés à augmenter.** En effet, en 2023 une nouvelle installation de concassage criblage-lavage a été construite sur la carrière pour valoriser l'un des deux gisements présents sur la carrière et jusqu'à présent non-exploité : le granite. Cette nouvelle unité de production va permettre la commercialisation de sable concassé, mais **créera des volumes de boues de lavage devant être stockés sur site.**
Ce nouveau sable produit permettra de réduire l'exploitation des sables naturels terrestres ou marins. Ces exploitations de sables naturels ont actuellement un impact environnemental plus important que les carrières de roches massives, telle que celle du Pont de Pierre.

Ces exploitations sont généralement associées à des zones humides et nécessitent de mettre à l'air libre les nappes souterraines. En ce sens, l'accessibilité à ces gisements est de plus en plus limitée ; les sables concassés des carrières de roches massives sont une alternative.

La résultante de la production de sable concassé sur la carrière du Pont de Pierre, nécessite d'avoir recours au lavage des matériaux pour disposer d'un sable propre et d'engendrer des volumes de boues. Ces boues sont stockées sur site au sein de bassins d'assèchement et de stockage.

4.4.4.3 BESOIN EN FONCIER POUR LA PRISE EN CHARGE DES DECHETS INERTES EXTERIEURS DE PLUS EN PLUS NOMBREUX

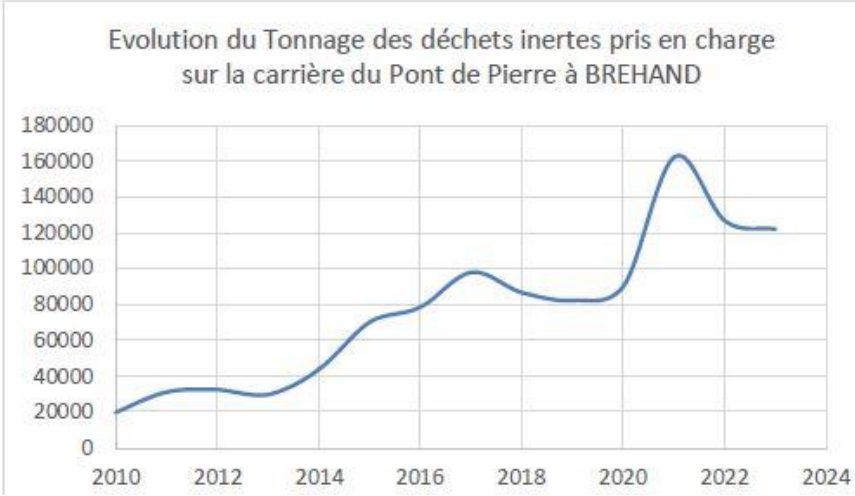
La prise en charge des déchets inertes constitue une activité annexe à l'exploitation de la carrière mais elles sont directement liées. En effet, une entreprise de travaux publics ramène en carrière les terres excavées non-réutilisables sur son chantier et repart en charge avec des matériaux de carrière.

Disposer de ces 2 activités sur un même site permet de réduire les temps de transport, les consommations de carburant et donc les gaz à effets de serre, et par conséquent le coût d'un chantier.

Les déchets inertes acceptables sur site sont ceux qui ne peuvent pas se décomposer et qui ne peuvent pas engendrer de pollution. Les déchets inertes sont régis par l'arrêté du 12 décembre 2014.

Au regard du succès de l'aire stockage de déchets inertes du BTP, laquelle permet notamment d'offrir au territoire de Bréhand une solution contre les décharges sauvages, les réserves en termes de place pour accueillir ces matériaux se réduisent. Pour poursuivre l'activité, il s'agira de disposer de nouveaux terrains autorisés dans les meilleurs délais. **Un nouveau dossier de demande d'autorisation préfectorale d'exploiter la carrière va donc être obligatoire.**

L'augmentation exponentielle de la prise en charge des Déchets Inertes est notamment liée à la nouvelle réglementation (décret n°2021-321) relative à la traçabilité des terres excavées et des sédiments qui sollicite pour toutes personnes produisant ce type de déchets de tenir à jour un registre chronologique déclarant les volumes détenus. Ces données sont à déclarer et centralisées dans une base électronique du Ministère de Transition Ecologique et dénommée RNDTS.



Source : entreprise LESSARD CARRIERES

4.4.4.4 BESOIN EN FONCIER POUR LA CREATION D'UN CENTRE DE STOCKAGE D'AMIANTE LIE A DES MATERIAUX INERTES

Au regard des obligations concernant le repérage et le retrait d'amiante dans les bâtiments avant démolition, dans les réseaux et la voirie, l'entreprise Lessard souhaite mettre à disposition de ces clients un centre de stockage d'amiante lié à des matériaux inertes. On notera dès à présent que seuls les déchets types enrobés ou toitures amiantés seront pris en charge (seront strictement interdits les déchets classés dangereux ou non inertes : flocages, colles …). Cette activité de stockage est réglementée et fixe des obligations de moyens à respecter et des contrôles par des organismes extérieurs à réaliser à la fois avant à la mise en exploitation et pendant l'exploitation. **Cette activité nécessite également de disposer de surface suffisante.**

4.4.4.5 EVOLUTION DU PERIMETRE

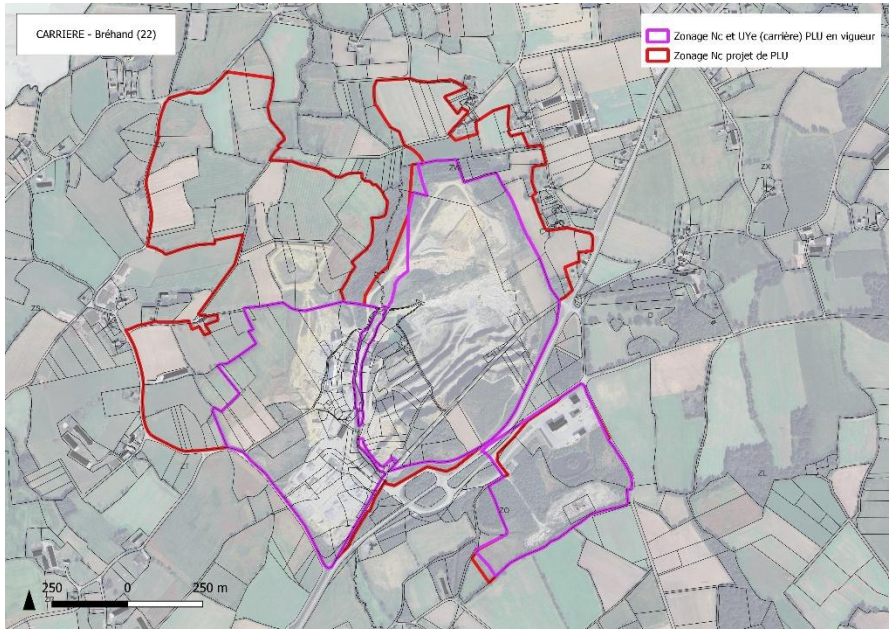
Les différents projets d'évolution de la carrière évoqués juste avant expliquent le besoin d'augmentation de l'enveloppe foncière dédiée à la carrière sur le long terme.

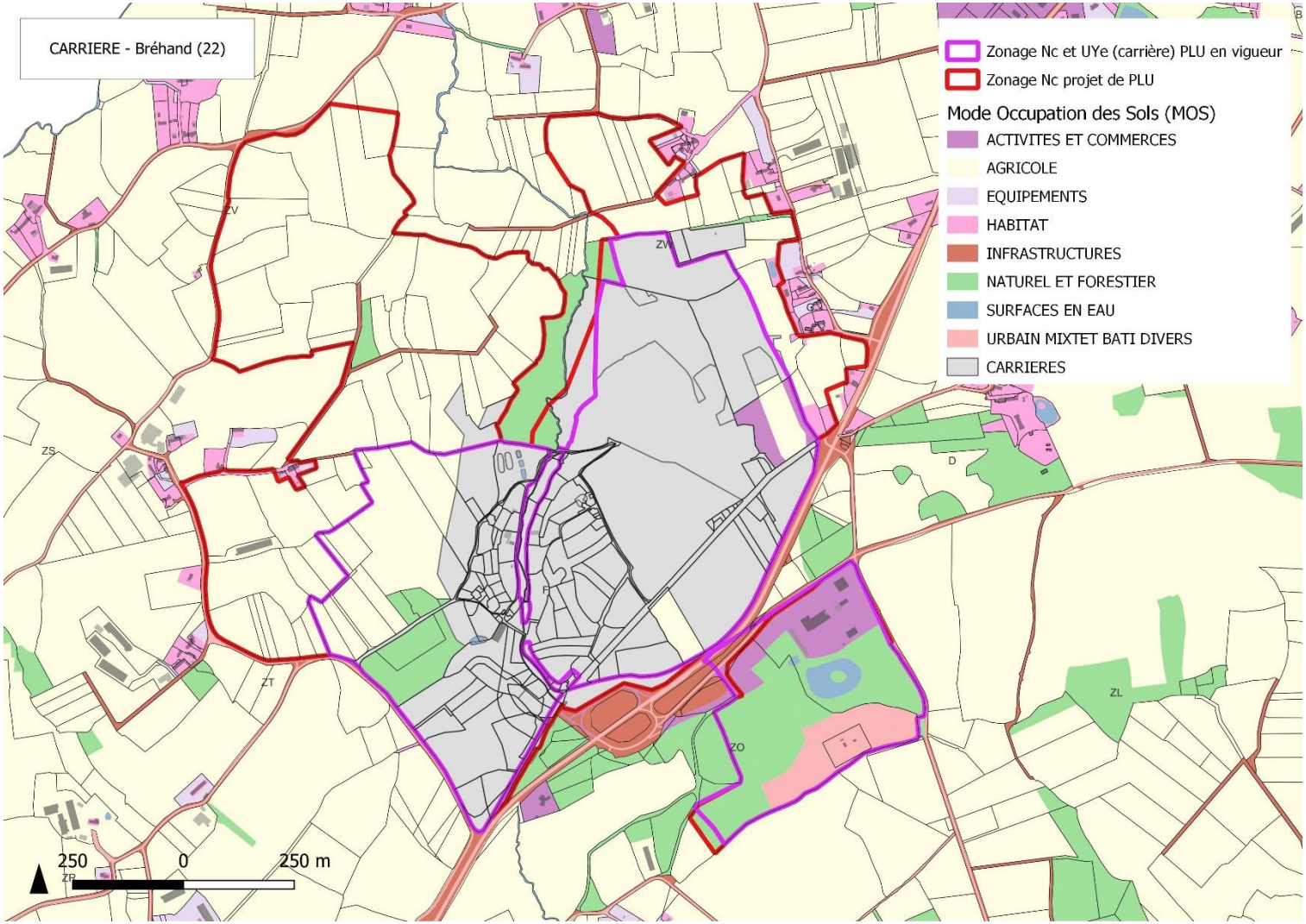
La délimitation du périmètre d'évolution s'est faite en excluant les espaces boisés aux abords du ruisseau Margot ainsi que les constructions à usage d'habitations (à l'exception des maisons appartenant déjà au carrier).

Le classement de la zone Nc a été élargie de **70.09 hectares** aux abords du périmètre actuel afin d'envisager une extension du périmètre d'exploitation passant de 74.18ha dans le PLU en vigueur à 144.27ha dans le projet de PLU. Cet élargissement représente donc une évolution de l'ordre de 94%.

La première carte illustre l'évolution du périmètre de la zone dédiée à la carrière Nc (tracé violet pour le périmètre en vigueur et tracé rouge pour le projet de PLU).

La carte qui suit illustre le mode d'occupation des sols, notamment à l'intérieur de la surface élargie du périmètre. Elle montre que l'élargissement du périmètre se fait majoritairement sur des surfaces agricoles. Les espaces identifiés comme « urbains » selon le MOS correspondent à des maisons ou des constructions qui appartiennent à la carrière.




CARRIERE - Bréhand (22)
Zonage Nc et UYe (carrière) PLU en vigueur
Zonage Nc projet de PLU
Mode Occupation des Sols (MOS)
ACTIVITES ET COMMERCES
AGRICOLE
EQUIPEMENTS
HABITAT
INFRASTRUCTURES
NATUREL ET FORESTIER
SURFACES EN EAU
URBAIN MIXTET BATI DIVERS
CARRIERES
250
0
250 m

4.4.4.6 PROCEDURE DE DELIMITATION DU PERIMETRE D'EXPLOITATION FINAL

L'extension d'une carrière est soumise à évaluation environnementale (ou étude d'impact) d'après la rubrique 1.c) de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement. Cette rubrique concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) comprenant les carrières soumises à autorisation mentionnées par la rubrique 2510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions supérieures ou égales à 25 ha.

Dans le cadre de l'étude d'impact, le projet d'extension de la zone d'autorisation d'exploitation devra présenter, notamment une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

- De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition,
- De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources,
- De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets,
- Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement,
- Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.

Une fois cette étude réalisée, une enquête publique sera menée en amont de la décision du préfet d'une nouvelle autorisation d'exploitation.

Les études environnementales qui seront réalisées par des bureaux d'études permettront à la carrière d'affiner le périmètre d'exploitation qui sera proposé à la Préfecture. Les bureaux d'études identifieront et caractériseront tous les cours d'eau, les zones humides, les habitats naturels, les espèces faunistiques et floristiques en place, les riverains et activités périphériques à la carrière. L'ensemble de ces données sera recoupé avec la maîtrise foncière et les caractéristiques géologiques du sous-sol pour définir l'emplacement des activités de la carrière (extraction de la roche, unité de transformation, stockage des produits finis, stockage des déchets inertes du BTP et des déchets inertes liés à l'exploitation). En ce sens, la définition exacte du périmètre final retenu ne peut pas être réalisée à ce stade.

Les demandes d'agrandissement d'exploitation de la part de la carrière ne peuvent se faire que sous réserve de la maîtrise du foncier par l'exploitant et d'une compatibilité avec le PLU en vigueur.

Afin de sécuriser la démarche, le PLU intègre une OAP « carrière » rappelant les obligations règlementaires dans le cadre du développement de la carrière (soit la réalisation d'une étude d'impacts intégrant une analyse ERC).

4.4.4.7 DEMARCHE « EVITER – REDUIRE – COMPENSER » ET IMPACTS POTENTIELS

La mise en œuvre de ce projet permettra de valoriser l'exploitation d'un gisement existant et reconnu pour ses qualités. Il évitera de recourir à l'ouverture d'une autre carrière. Si l'ouverture d'une nouvelle carrière en lieu et place du maintien du site du Pont de Pierre est théoriquement possible, les impacts sur l'environnement naturel et humain d'un tel projet seraient bien plus conséquents, ajoutant à cela, la problématique foncière des terrains, la nécessité de disposer d'un réseau routier à proximité et les importants investissements à réaliser. En outre, la présence d'une carrière est conditionnée à l'existence d'un gisement dont la géologie est en adéquation avec les possibilités d'élaborer des sables et granulats pouvant répondre aux exigences des normes de production européennes.

Arrêter ce site reviendrait autrement à déplacer les volumes produits sur un autre site et compenser la distribution des matériaux produits en mettant sur les routes des camions supplémentaires (du fait de l'augmentation des distances à parcourir). Dans le cadre de l'exploitation des carrières, le transport est l'une des principales sources de pollution.

Actuellement sur le secteur de St Brieuc, le site de la Croix Gibat va fermer. Les volumes de déchets inertes pris en charge sur ce site seront amenés à être transportés sur d'autres centres de stockage de déchets inertes, lesquels vont se remplir plus vite et pour lesquels il est nécessaire d'anticiper leur extension. Une partie de ces volumes sera adressée vers la carrière du Pont de Pierre. La gestion de ces déchets inertes est effective sur la carrière de Bréhand et il est préférable de continuer à la développer plutôt que de créer un nouveau site sur d'autres terrains.

Il est à noter que la délimitation du futur secteur de carrière dans le PLU ne présagera en rien de l'obtention d'une nouvelle autorisation d'exploiter la carrière et ses activités annexes, lesquelles devront faire l'objet d'une instruction préfectorale spécifique au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les impacts potentiels de l'extension de la carrière porteront sur :

- **Les impacts sur les eaux** : Ils pourront être liés aux pollutions accidentelles ou chroniques des eaux superficielles ainsi que sur les nappes. Une étude de la qualité des eaux sera réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale.
- **Les effets sur les sols et l'agriculture** : l'arrêté d'exploitation de la carrière indique une surface d'exploitation de 76 hectares. Sur ces 76 hectares, 7 hectares sont actuellement exploités par des activités agricoles. Ces effets seront à corréler avec l'obligation de remise en état du site après exploitation.
- **Les impacts sur le paysage** : En effet, la carrière s'inscrit dans les perspectives des villages de proximité qui disposent d'un positionnement topographique plus élevé, notamment la Ville Marqué, La Ville Denoual, Cocantin… De plus, la carrière, malgré les plantations arborées et les constructions de merlons encadrant le site d'activité, a un impact lourd sur le paysage communal, en raison de sa localisation au cœur du périmètre du territoire communal.
- **Les effets sur les milieux naturels** : La carrière est la singularité de cette commune au sein du territoire d'étude. Elle représente une opportunité d'accueil de la biodiversité indéniable à condition d'intégrer les enjeux dans l'exploitation de ce site. La carrière présente un certain potentiel d'accueil pour la biodiversité. Dans un contexte paysager relativement homogène, ce site propose des habitats originaux permettant certainement d'accueillir la biodiversité (source : atlas de la biodiversité intercommunal). Il s'agira dans le cadre de l'étude d'impact d'identifier les impacts sur les habitats et la flore, sur les zones humides et sur la faune.

4.4.4.8 DEVELOPPEMENT DE LA CARRIERE AU REGARD DU ZAN

Une carrière consomme le sous-sol en tant que matière première. Toutefois, cette consommation d'espace n'est vraie que sur les décennies d'exploitation. Les carrières en fin de vie ont l'obligation d'être remises en état et cette phase est encadrée réglementairement par le cautionnement de garanties financières. En fin de vie, l'ensemble de la carrière sera réhabilité et les terrains retourneront à usage naturel ou agricole.

La consommation d'espace d'une carrière n'est donc que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.

4.4.4.9 INTEGRATION DE LA CARRIERE DANS LE PROJET DE PLU.

Afin de sécuriser la démarche, le PLU intègre une OAP « carrière » rappelant les obligations règlementaires dans le cadre du développement de la carrière (soit la réalisation d'une étude d'impacts intégrant une analyse ERC).

De plus, le règlement écrit précise qu'au sein de la zone Nc, les droits concernant les exploitants (bâtiments agricoles, logements de fonction…) et des tiers (extensions, annexes des maisons existantes) sont les mêmes qu'au sein de la zone Agricole.

4.4.4.10 SYNTHESE

Afin de permettre le développement de la carrière sur le long terme, notamment pour :

- L'augmentation des volumes de boues de lavage à stocker (lien avec mise en service en 2023 de la seconde installation de broyage / criblage),
- La prise en charge des déchets inertes extérieurs de plus en plus nombreux,
- La création d'un centre de stockage d'amiante lié à des matériaux inertes.

Le classement de la zone Nc a été élargie de **70.09 hectares** aux abords du périmètre actuel afin d'envisager une extension du périmètre d'exploitation (passant de 74.18ha à 144.27ha). Cet élargissement représente une évolution de l'ordre de 94%.

Cet élargissement du périmètre exclut l'ensemble des zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les Espaces Boisés Classés, tous identifiés dans la partie centrale nord du périmètre.

- L'extension de la carrière sera soumise à évaluation environnementale (étude d'impact). Dans le cadre de cette étude d'impact, le projet devra présenter les incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement (démarche ERC et impacts).
- La consommation d'espace d'une carrière n'est que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.
- Le PLU intègre une OAP « carrière » rappelant les obligations règlementaires dans le cadre du développement de la carrière (réalisation d'une étude d'impacts).
- Le règlement écrit prévoit les mêmes droits à construire pour les tiers et les exploitants, au sein de la zone Nc qu'au sein de la zone Agricole.

4.5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg et les villages, essentiellement à vocation résidentielle ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

Au total, **9 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après), dont 6 à vocation d'habitat 2 à vocation d'équipements et 1 à vocation économique.

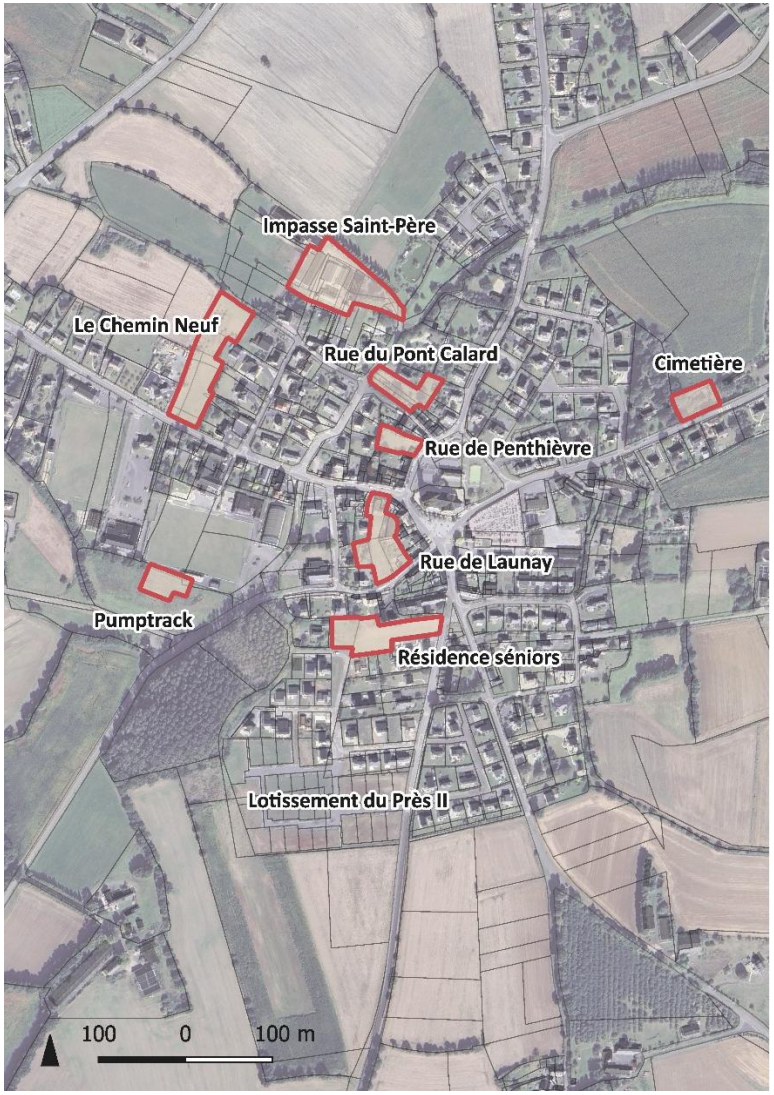
Concernant les OAP « thématiques », 5 objets peuvent être distingués :

- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire,

- Zone d'activités,
- Habitat,
- Energies renouvelables.

Pour davantage de détails concernant les justifications des OAP, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 4).

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).



4.6 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE)

4.6.1 BILAN DES SUPERFICIES

Zonage PLU en vigueur	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**69,34**	**ZONES URBAINES (U)**	**67,19**	**-2,15**
UA	6,6	Ua	5,82	-0,78
UB	34,03	Ub	47,4	13,37
UH	1,98			-1,98
UL	5,28	Ue	4,82	-0,46
UY	4,01	Uy	9,15	5,14
Uye (carrière)	17,44			-17,44
ZONES A URBANISER (AU)	**26,17**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**0,87**	**-25,3**
1AUB	8,18	1AUh	0,57	-7,61
1AUH	0,67			-0,67
1AUY	5,28			-5,28
2AU	12,04			-12,04
		1AUe	0,15	0,15
		1AUci	0,15	0,15
ZONES AGRICOLES (A)	**2109,73**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**2021,29**	**-88,44**
A	2109,73	A	2021,07	-88,66
		Ay	0,22	0,22
ZONES NATURELLES (N)	**390,09**	**ZONES NATURELLES (N)**	**505,93**	**115,84**
		N	344,56	344,56
NS	9,07			-9,07
NP	235,57			-235,57
Nc (carrière)	74,18	Nc	161,37	87,19
Ne	1,57			-1,57
NH	69,7			-69,7
TOTAL	**2595,3**	**TOTAL**	**2595,3**	**-0,1**

4.7 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.7.1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.7.1.1 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

4.7.1.2 LE SECTEUR UB, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune, sur le bourg.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

4.7.1.3 LE SECTEUR UY, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Vocation principale du secteur

Le secteur Uy est un secteur à vocation d'activités économiques.

Le secteur Uy est un secteur déjà urbanisé avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments aux divers usages liés à ces activités et aux gabarits assez importants. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Uy correspond au périmètre de la zone d'activité existante du Vau Jaune, à l'extrémité ouest du bourg, le long de la RD768.

4.7.1.4 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur Ue est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs.

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, établissements scolaires, mairie… Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements d'enseignement publics, sportifs, de loisirs...

4.7.1.5 Le secteur 1AUh a destination principale d'habitat

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AUh est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUh (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AUh doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AUh se situent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion des opérations dans leur environnement.

Un secteur 1AUh est identifié :

- Le secteur 1AUh « Chemin Neuf » localisé au nord du bourg, au nord de la rue du Stade. Il représente une superficie de 0.57 hectare.

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation du secteur 1AUh correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années (en particulier à moyen terme), tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Bréhand.

4.7.1.6 Les secteurs 1AUe a destination principale d'EQUIPEMENTS

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AUe est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'équipements. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUe (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AUe doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels le projet devra être compatible. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, le secteur 1AUe se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg, au sud des équipements publics existants (équipements sportifs, mairie, école…). Il représente une superficie de 0.15 hectare.

Exposé des motifs de délimitation

Ce projet s'inscrit dans une logique de valorisation de toute la frange sud du bourg :

- Présence d'un circuit pédestre au sein du boisement localisé à l'ouest du secteur connecté aux équipements sportif.
- Projet de plantations d'essences plus nobles (remplacement de la peupleraie) à l'est du secteur avec création d'un parcours pédagogique autour du vent à l'intérieur et poursuite du circuit de randonnée vers le sud.
- Présence d'une aire de camping-car le long de la rue de Launay.

L'objectif est donc de créer un lien entre ces deux entités en réalisant un équipement (pumptrack) permettant d'accueillir tous les publics (enfants, adolescents, adultes…).

4.7.1.7 LES SECTEURS 1AUCI A DESTINATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AUci est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'équipements. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUci (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.
L'aménagement du secteur 1AUci doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels le projet devra être réalisé. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.
Sur le plan de la localisation, le secteur 1AUci se situe en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, le long de la rue de la Truite. Il représente une superficie de 0.15 hectare.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur est destiné à l'accueil d'un nouveau cimetière. Le cimetière actuel arrive à saturation et son extension n'est pas envisageable dans la mesure où ce dernier est enclavé au sein du tissu historique du bourg.

4.7.1.8 LES ZONES A

A et Ay.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »* (R151-23).

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des**

services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes**.
L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

STECAL à vocation d'activités artisanales :
Le secteur Ay correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement d'une entreprise spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles et industriels, présente au lieu-dit La Ville Es Chien.
Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste **(0,22 hectare).**

Cette entreprise familiale a n'a pas évolué en termes de construction depuis les années 1990 malgré l'augmentation de l'activités sur les 2 dernières décennies. Aujourd'hui, pour s'adapter aux évolutions nécessaires à l'activité ainsi qu'aux obligations envers les salariés, l'entreprise a besoin de construire de nouveaux bâtiments.
Développement de l'activité de pliage et découpage acier / alu :
La quasi-totalité des chantiers de l'entreprise comporte de la mise en place de pliages de finition qui doit être déléguée à des fournisseurs, faute de place sur le site. Cela pénalise l'entreprise (tributaire des tarifs et de la disponibilité des fournisseurs, arrêt du contact client le temps de ce travail…). Pour ces raisons, l'entreprise souhaite pouvoir ajouter à leur activité, le pliage et le découpage de l'acier / alu, ce qui implique l'achat de deux machines très volumineuses et le stockage de matières premières devant être abritées. En ce sens, l'entreprise souhaiterait construire un nouveau bâtiment sur le site pour réaliser ces missions et stocker les machines en question.

Amélioration des conditions de travail des salariés :
Les salariés ne disposent aujourd'hui pas sur place de local ou espace permettant de se changer dans des conditions décentes. En ce sens, l'entreprise souhaiterait faire construire des vestiaires et sanitaires avec douches.
Un des salariés de l'entreprise, en arrêt de longue durée, ne peut aujourd'hui pas reprendre une activité partielle thérapeutique au sein de l'entreprise au regard des missions existantes. En ce sens, l'entreprise souhaite étoffer ses propositions de tâches.

Protection du matériel de travail :
L'entreprise souhaiterait pouvoir abriter le matériel de type engin de levage, remorques, échafaudages… pour éviter qu'ils ne soient dehors, à la merci des intempéries. En ce sens, il s'agirait de créer un préau entre le bâtiment existant et le futur bâtiment pour le travail de pliage.

Délocalisation en zone d'activités :
L'entreprise est installée dans ses locaux actuels au lieu-dit La Ville Es Chien depuis 1991. L'activité n'engendre pas ou très peu de nuisances visuelles ou olfactives et les nuisances sonores sont modérées et seulement présentes, à la marge, en journée, lors de la fabrication des charpentes bois. En ce sens, l'entreprise est très bien intégrée dans le lieu-dit ou elle est implantée et ne rencontre aucun conflit avec le voisinage.

La délocalisation vers une zone d'activités n'a jamais été envisagée pour l'entreprise, en lien avec sa bonne intégration au sein du lieu-dit ainsi qu'avec le surcoût important que cela engendrerait pour l'entreprise (achat d'un terrain en ZA, réimplantation et construction d'un bâtiment plus imposant…). Ce surcout serait en plus non contrebalancé par une meilleure visibilité. En effet, la clientèle

de l'entreprise est quasi-exclusivement agricole, avec un fonctionnement bien spécifique, principalement lié au « bouche à oreille », plus qu'à la visibilité du siège social. A la différence de la clientèle de particuliers, qui est plus friande du « pignon sur rue ».

Enfin, la délocalisation de l'entreprise dans une zone d'activités impliquerait l'abandon du bâtiment existant au sein du lieu-dit. Au regard de sa configuration, volumétrie et accessibilité, aucun particulier ne serait en mesure de reprendre ce site.

Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation et le développement de la SARL POILVERT en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement et son évolution.
Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (450m² maximum), de hauteur des constructions (6m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (15m maximum).

4.7.1.9 LES SECTEURS N

Le secteur N présente 2 types de secteurs : N et Nc.

Vocation principale de la zone et des secteurs

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

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*. (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;
- Le secteur Nc correspondant au secteur lié à l'exploitation de l'activité carrière, de travaux publics, de stockage de matériaux inertes, non inertes et non dangereux.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides…).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**.

Le secteur Nc correspondant au secteur de la carrière du Pont de Pierre, localisé dans la partie centrale du territoire, le long de la RD768. Le secteur correspond au secteur lié à l'exploitation de l'activité carrière, de travaux publics, de stockage de matériaux inertes, non inertes et non dangereux. La délimitation du secteur Nc a été réalisé en cohérence avec le projet de développement de l'activité de valorisation de la richesse du sol et du sous-sol et la possibilité de son développement pour l'enfouissement et le stockage de déchets inertes (*Cf 1.5.4 La Carrière*).

4.8 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

4.8.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification,** la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieure desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

4.9 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

4.9.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Elément concerné	Mesures règlementaires
Boisements	76.4 hectares de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements.
Bocage	Les haies identifiées dans le cadre du PLU représente 199 km linéaires. Protection forte avec possibilité de destruction ponctuelle dans des cas limités et principe de compensation par replantation en qualité et/ou linéaire équivalent par rapport au linéaire supprimé.
Zones humides	Identification dans le plan de zonage (243.3 ha) correspondant aux zones humides effectives du SAGE et de 0.58ha correspondant aux zones humides identifiées dans le cadre de l'analyse naturaliste réalisée pour la définition des secteurs d'extension retenus : protection forte.
Cours d'eau	Identification de 36.2km linéaire dans le plan de zonage : préservation, obligation d'un recul de 10m (zone U et AU) et 20m (zone A et N).

4.9.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Bâtiment identifié au titre du changement de destination, en campagne	Identification sur le zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne (78 bâtiments), identification à l'appui d'un panel de critères objectifs. Au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A).
Patrimoine	Identification du patrimoine sur le zonage (118 unités incluant les 78 changements de destination).

4.9.3 LES ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

Elément concerné	Mesures règlementaires
Périmètre d'OAP	Identification sur le zonage des périmètres d'OAP, afin d'orienter vers cette pièce du PLU en cas de projet sur les parcelles concernées.
Emplacements réservés	Identification sur le zonage des emplacements réservés pour des sujets de mobilité ou d'équipements.

4.9.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Règles graphiques d'implantation	Report sur le zonage des marges de recul liées à la RD768, au réseau départemental.
Enjeux acoustiques	Report sur le plan de zonage des marges relatives au classement des infrastructures sonores bruyantes le long de la RD768.
Liaisons douces	En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie 18.9 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale. Protection des itinéraires.

4.9.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Mouvement de terrain	Aléa moyen pour retrait gonflement des argiles
Radon	Catégorie 3 - moyen
Séisme	Catégorie 2 – aléa faible
Tempête	Tout le département – faible
TMD	Gazoduc

Pour davantage de détails concernant les justifications de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones ou encore la justification des règles concernant les autres outils règlementaires, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 3).

Pour davantage de détails concernant du règlement, on pourra se reporter au règlement écrit (pièce n°5) et au règlement graphique (pièce n°6).

5 Chapitre 4 – Evaluation environnementale

5.1 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc vient d'être approuvé le 07 février 2025 en intégrant les enjeux de la loi Climat et Résilience.

Le PLU de Bréhand intègre donc un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la décennie de référence 2011-2021. Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à **6.1 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région bretagne).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, plusieurs constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements en campagne ainsi que pour la création de la station d'épuration. En effet le PLU en vigueur dispose de secteurs constructibles en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le projet de PLU correspondant à la fois à des hameaux disséminés au sein de la zone rurale aujourd'hui classés en NH ainsi qu'à des secteurs en périphérie de l'enveloppe urbaine, actuellement considérés comme constructibles dans le PLU en vigueur. Depuis aout 2021, Les services de Lamballe Terre et Mer mènent une veille sur l'ensemble des constructions réalisés sur le territoire depuis aout 2021. Cette base est mise à jour régulièrement, la dernière version correspond à la consommation foncière entre aout 2021 et septembre 2023. Cette base, complétée et retravailler (afin de délimiter les secteurs consommés dans leur périmètre réel) a servi à identifier la consommation foncière réalisée depuis aout 2021 sur la commune de Bréhand.

Cette consommation inclue :

- Le projet de 4 logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg sur la route de Hénon (**0.24 hectare**),
- La construction d'une maison à l'extrémité est du bourg sur la rue de la Truite ainsi que quelques maisons et/ou extensions en zone rurale (**0.37 hectare**),
- La réalisation de la tranche II du lotissement du Près (finalisé au cours de la procédure de révision du PLU et ainsi intégré en zone Urbaine) : **1.98 hectares**.

Cela représente une surface de consommation foncière totale de l'ordre de **2.59 hectares** sont considérés comme des espaces ENAF selon le MOS et représentent donc une consommation de foncier depuis aout 2021.

On note aussi que depuis aout 2021, **une nouvelle station d'épuration a été réalisée** (*dont le permis a été accordé le 26 octobre 2020 et dont l'ouverture de chantier date du 25 octobre 2021*) sur une surface de **0.37 hectare**. Cet équipement, d'intérêt communautaire représente une consommation de foncier ENAF (espace naturel agricole et forestière) qui n'est pas directement imputable à la consommation foncière communale mais dans le cadre de la consommation foncière intercommunale (*intégré dans la liste des équipements communautaires générant une consommation foncière défini dans la stratégie foncière validée en conseil communautaire d'avril 2024*).

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés de l'enveloppe urbaine. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Bréhand sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

- Le gisement n°86 – résidence séniors – représente une surface totale de l'ordre de 0.37ha dont **0.26 hectare** sont identifié comme ENAF au titre du MOS.
- Une partie du secteur d'OAP « impasse Saint-Père » (identifié sur une exploitation agricole dont l'activité a cessé) **est identifié selon la couche téléchargeable du MOS au 17 décembre 2025 indique qu'il s'agit d'un espace consommé, cependant cartographie consultable en ligne du MOS indique un espace ENAF. Il y a donc**

une erreur de mise à jour de l'outils MOS. Dans tous les cas, il s'agit d'un secteur déjà artificialisé et ne représente donc pas de consommation foncière.

Soit un total de **0.26 hectare** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg estimé sur les 10 prochaines années.

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU de Bréhand prévoit 2.59 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.26 ha/an) :

- 0.46 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat pour le secteur « Le Chemin neuf ».

Concernant le secteur « le Chemin neuf », selon le MOS, sur les 0.57 hectare de surface du périmètre seulement **0.46 hectare** sont considérés comme ENAF, et le reste du périmètre (soit 0.11ha est défini par le MOS comme de l'espace consommé) Ainsi la consommation foncière en extension du projet de PLU à vocation habitat représente **0.46 hectares.**

- 0.30 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements :
  - 0.15 hectares à vocation d'équipements pour le secteur du cimetière. Ce secteur est identifié comme un espace consommé dans le MOS breton. Cependant, il s'agit d'une erreur d'interprétation du MOS puisque le secteur n'est pas artificialisé. En ce sens, il représente 0.15ha de consommation foncière sur les 10 prochaines années du PLU.
  - 0.15 hectare à vocation d'équipement pour le secteur « pumptrack ». Cette surface est entièrement définie comme ENAF dans le MOS.

Ainsi la consommation foncière en extension du projet de PLU à vocation d'équipements représente **0.30 hectare**.

Cette consommation inclue aussi (vocation économique) :

- 0.4 hectare en extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'économie : pour l'extension de la zone d'activités du Vau Jaune. Ce secteur d'extension représente de la consommation foncière au titre du MOS, cependant, il entre dans le cadre de la stratégie foncière à vocation économique à l'échelle de l'intercommunalité, qui intègre une consommation foncière ENAF de l'ordre de 0.5 hectare pour le développement de la zone d'activités du Vau Jaune, considérée comme parc structurant à l'échelle de l'EPCI. Cette consommation foncière n'est donc pas imputée à la commune mais dans le cadre de la consommation foncière d'intérêt communautaire.

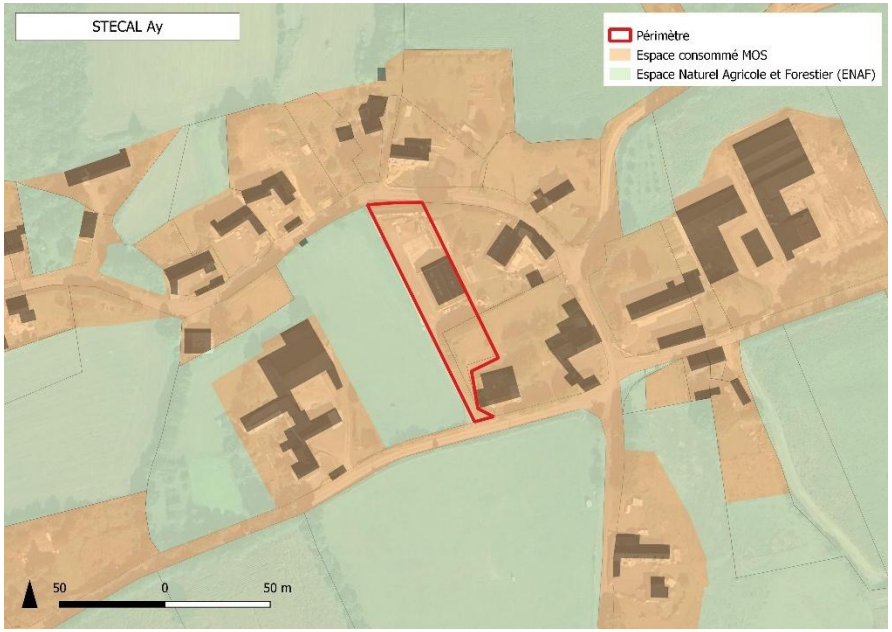
Consommation foncière STECAL :

Le projet de PLU de Bréhand compte 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

Le secteur Ay correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement d'une entreprise spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles et industriels, présente au lieu-dit La Ville Es Chien.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste **(0,22 hectare).**

La totalité du secteur de STECAL Ay est considéré comme un espace déjà artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.



Consommation foncière de la carrière :

Le PLU prévoit un agrandissement de la zone dédiée à l'activité de carrière d'une surface de l'ordre de 70 hectares.

Une carrière consomme le sous-sol en tant que matière première. Toutefois, cette consommation d'espace n'est vraie que sur les décennies d'exploitation. Les carrières en fin de vie ont l'obligation d'être remises en état et cette phase est encadrée réglementairement par le cautionnement de garanties financières. En fin de vie, l'ensemble de la carrière sera réhabilité et les terrains retourneront à usage naturel ou agricole.

Sur la carrière du Pont de Pierre, ce sont 3 hectares anciennement exploités en stockage de déchets inertes qui ont fait l'objet d'une reconversion en espace boisé. L'aire destinée au stockage actuel de déchets inertes fera aussi l'objet d'une remise en état, peut-être anticipée. Ce seront 7 hectares supplémentaires qui seront rendus soit à l'agriculture, soit aux milieux naturels. La consommation d'espace d'une carrière n'est donc que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.

Type de consommation (toutes vocations confondues)	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	2.59 hectares
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.26 hectare
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	0.76 hectares
Consommation STECAL	0 hectare
TOTAL	**3.61 hectares**

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.61 hectares (toutes vocations confondues dont 3.31 hectares à vocation habitat)**. Il en ressort que **le PLU de Bréhand intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution significative de la consommation d'espace par rapport à la décennie de référence** *(6.1 ha consommés entre 2011 et 2021 et 3.6ha entre 2021 et échéance PLU soit 2034).* **Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte dans le projet de PLU de Bréhand.**

Consommation ZAN au regard du SCOT du Pays de Saint-Brieuc et du PLH de Lamballe Terre et Mer :

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 07 février 2025. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience et notamment le principe du Zan (zéro artificialisation nette). Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Bréhand appartient au secteur « Rural Sud Centre » composé de **10 communes** : Bréhand, Hénon, Penguily, Plémy, Moncontour (commune pôle), Quessoy (commune pôle), Saint-Glen, Saint-Trimoël, Trébry et Trédaniel.

A l'échelle de ces 8 communes (Secteur rural sud centre, hors communes pôles de Moncontour et Quessoy), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** :

- Pour la période 2021-2031 : **12 hectares** à répartir sur les 8 communes,
- Pour la période 2031-2041 **: 5 hectares** à répartir sur les 8 communes.

Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur.

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est actuellement en cours de révision et a été arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 10 unités pour la commune de Bréhand (59 logements sur 6 ans) – à noter que le projet de PLU prévoit la production d'environ 90 logements sur les 10 prochaines années, soit environ 9 par an, en compatibilité avec le PLH. Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI.

Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Rural sud Centre » dans lequel s'inscrit la commune de Bréhand).

Période 2021-2031 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)
Bréhand	59	10	25,1%		70		3,0
Hénon	38	6	16,2%		45		1,9
Penguily	28	5	11,9%		33		1,4
Plémy	26	4	11,1%	280	31	12	1,3
Saint-Glen	14	2	6,0%		17		0,7
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		29		1,2
Trébry	28	5	11,9%		33		1,4
Trédaniel	18	3	7,7%		21		0,9
	235	39	100,0%		280		12,0

Période 2031-2041 :

	Objectif production logements PLH 6 ans	Objectif annuel PLH (2025)	Part en %	Objectif SCOT 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2034**
Bréhand	59	10	25,1%		88		*1,3*	0,4
Hénon	38	6	16,2%		57		*0,8*	0,2
Penguily	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Plémy	26	4	11,1%	350	39	5	*0,6*	0,2
Saint-Glen	14	2	6,0%		21		*0,3*	0,1
Saint-Trimoel	24	4	10,2%		36		*0,5*	0,2
Trébry	28	5	11,9%		42		*0,6*	0,2
Trédaniel	18	3	7,7%		27		*0,4*	0,1
	235	39	100,0%		350		*5,0*	1,5

Synthèse :

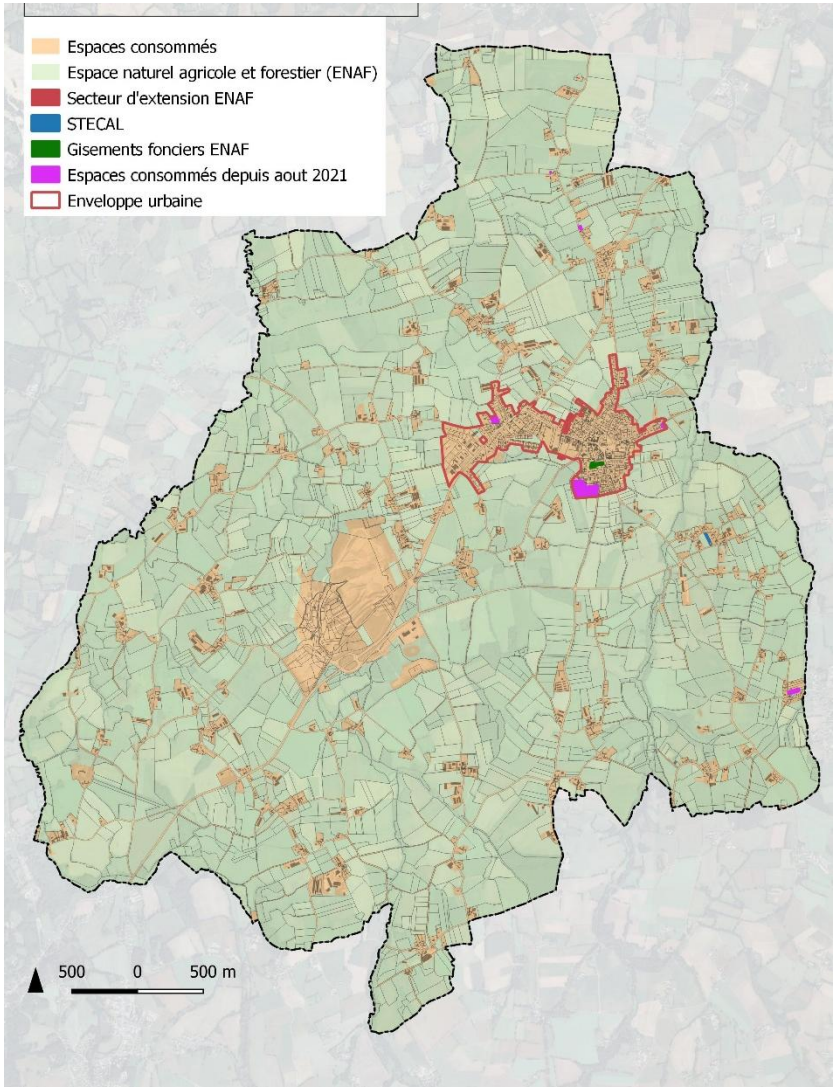
	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Répartition consommation 2021-2034
Bréhand	3,0	0,4	3,4
Hénon	1,9	0,2	2,2
Penguily	1,4	0,2	1,6
Plémy	1,3	0,2	1,5
Saint-Glen	0,7	0,1	0,8
Saint-Trimoel	1,2	0,2	1,4
Trébry	1,4	0,2	1,6
Trédaniel	0,9	0,1	1,0
	12,0	**1,5**	**13,5**

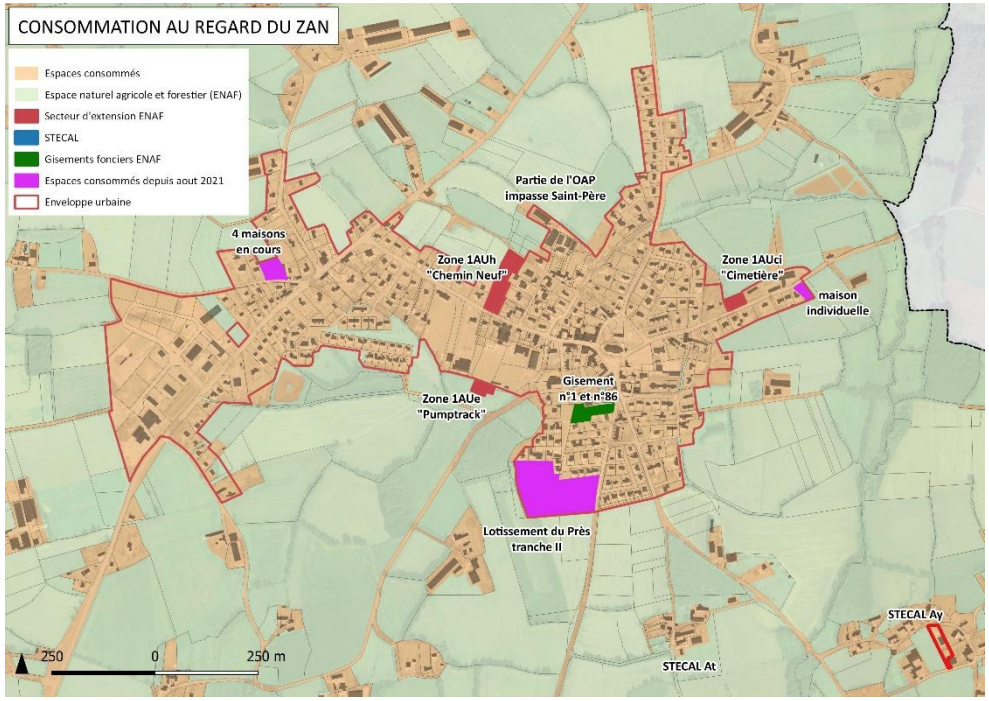
La production moyenne annuelle de logements sur Bréhand est définie à 10 logements d'après le PLH, soit près de **25% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur rural sud centre** (hors communes pôles). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (280 logements à produire à l'échelle des 8 communes du secteur entre 2021 et 2031 et ensuite 350 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Bréhand est d'environ **70 unités par an entre 2021 et 2031 et 88 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Bréhand, qui prévoit 87 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH*.

En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Bréhand, sur la période 2021-2031 serait de l'ordre de **3 hectares** et sur la période 2031-2034 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2034) de l'ordre de **0.4 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **3.4 hectares entre 2021 et 2034 à vocation habitat.**

Pour rappel, au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.6 hectares toutes vocations confondues dont 3.3 hectares à vocation habitat. En ce sens, le projet de PLU de Bréhand est compatible avec les objectifs de sobriété foncière défini par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.**

Les cartes suivantes reprennent les éléments identifiés précédemment concernant la consommation foncière ENAF (espace naturel agricole et forestière en lien avec le Mode d'Occupation des Sols).





5.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

5.2.1 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **56% de la production de logements est prévue dans l'enveloppe urbaine du bourg. L'effort est donc particulièrement important**.

5.2.2 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs stratégiques et de plus de 2000 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 20 et 49 logements/ha. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire où la mise en place d'OAP permet d'optimiser le foncier pour la réalisation de plusieurs logements sur un fond de jardin. Les densités les plus élevées sont souvent sur des secteurs de plus grande superficie, permettant plus facilement de proposer une opération dense.
Finalement, les opérations projetées les plus denses sont sur les secteurs de plus petites surfaces, car il s'agit soit de secteur sur lequel, la commune maîtrise une partie du foncier et où les réflexions sont déjà bien engagées et permettent d'afficher une densité plus élevée (rue de Penthièvre) soit un secteur qui s'inscrit dans un tissu dense qui impose de respecter une morphologie urbaine dense (rue du Pont Calard). Les deux autres secteurs d'OAP en densification présente des densités plus faibles (même si elles restent très acceptables : 20 à 25 logements par hectare) en lien avec soit la difficulté de mise en place du projet (opération impasse Saint-Père qui correspond au réinvestissement d'un secteur avec une ancienne exploitation agricole en cessation d'activités) et sur un secteur qui inclut une partie de renouvellement urbain (rue de Launay).

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *à minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 29 logements/ha. Plus précisément :

- Sur les secteurs d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 26 logements/ha ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 30.5 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelles formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.
Plus précisément, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Bréhand, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **18 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre 2025 et 2030 représentent une densité de **31 logements par hectare** (secteur résidence séniors – 49 logts/ha, secteur rue de Launay – 20 logts/ha, secteur rue de Penthièvre – 36 logts/ha, secteur rue du Pont Calard – 29 logts/ha, secteur le Chemin Neuf – 26 logts/ha), soit au total 50 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 31 logements par hectare, soit une densité bien supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (18 logts par hectare).

Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **25.4 logements par hectare** (secteur Impasse Saint-Père), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.63 hectare, soit une densité de 25.4 logements par hectare, soit une densité

compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25 logts par hectare).

5.2.3 DU POINT DE VUE TEMPOREL

Au regard de sa desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[29], l'unique secteur d'extension est ouvert à l'urbanisation et donc classé en 1AU.

La maîtrise du devenir des gisements fonciers diffus au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques de plus de 2000m² en considérant une réalisation à court-moyen terme (2025-2030) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (2031-2035) pour les gisements « complexes ».

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court-moyen terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court - moyen terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court - moyen terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (40 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°86 - secteur « résidence séniors » (18 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF) de l'ordre de 0.26ha (sur les 0.37ha du secteur)*
- **Gisement n°14 – « rue de Launay » (7 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°21 (4 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

[29] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

- **Gisement n°22 (6 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Secteur « Le Chemin neuf » (15 logements)** – *générant de la consommation foncière de l'ordre de 0.46ha sur la totalité du secteur de 0.54ha.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.73 hectares et la réalisation de 90 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2025-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 63% (57 logements ne générant pas de consommation foncière / les 90 logements dans les secteurs à court - moyen terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (35%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Les gisements de moins de 2000m² diffus qualifiés de « complexe » (29 logements)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°50 (estimation de 16 logements)** - *ne générant pas de consommation foncière.*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 2.01 hectares et la réalisation de 45 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100% (48 logements ne générant pas de consommation foncière / les 48 logements dans les secteurs à moyen - long terme). **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,17	23,5	4	80%	3	
Gisements "moyens"	1,95	18,5	36	50%	18	
Gisements "complexes"	1,38	21,0	29	20%	6	
Secteur : "Résidence séniors" (gisement n°86 - faisabilité moyenne	0,37	48,6	18	50%	9	
Secteur : "Rue de Launay" (gisement 14 - faisabilité moyenne)	0,35	20,0	7	50%	4	**56%**
Secteur : "Rue de Penthièvre" (gisement 21 - faisabilité simple)	0,11	36,4	4	80%	3	
Secteur : "Rue du Pont Calard" (gisement 22 - faisabilité moyenne)	0,21	28,6	6	50%	3	
Secteur "Impasse Saint-Père" (gisement 50 - faisabilité complexe)	0,63	25,4	16	20%	3	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**5,17**	**23,2**	**120**	**-**	**49**	
	1,67	30,5	51		22	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**78**	**30%**	**23**	**27%**
Secteur : "Le chemin neuf"	0,57	26,3	15	100%	15	**17%**
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**0,57**	**26,3**	**15**	**-**	**15**	
TOTAL	**5,7**	**24**	**135**	**-**	**87**	
2,01	2,24	29,5	66			

	TOTAL	ENAF	non ENAF
Court - moyen terme (2025-2030)	90	33	75
Moyen - long terme (2031-2035)	45	0	45
	135,0		

Respect des objectifs de densité par les OAP (objectif SCOT donc extension et ENAF densification)				**extension et ENAF densification)**
2025-2030	1,6	**31,1**	50	18logts/ha en extension (2021-2031)
2031-2035	0,6	**25,4**	16	25logts/ha en extension (2031-2041)

Part en renouvellement urbain		Indicateurs SCOT
2025-2030	**63%**	35% pour 2021-2031
2031-2035	**100%**	55% pour 2031-2041

5.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- Réhabilitation et extension de la maison de santé pour faciliter l'accueil et le regroupement de praticiens et l'accès aux soins pour les habitants,
- Agrandir l'espace de garderie pour accompagner la croissance démographique de la commune,
- Réhabiliter le presbytère et définir la vocation qui permettra de répondre au mieux aux besoins de la population (à destination d'équipement ou d'une autre destination pertinente),
- …

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation de l'enveloppe urbaine du bourg de Bréhand.

Aussi, la commune souhaite **aménager un site de pumptrack** accessible à tous les usagers à proximité des équipements sportifs existants.
Ce projet s'inscrit dans une logique de valorisation de toute la frange sud du bourg :

- Présence d'un circuit pédestre au sein du boisement localisé à l'ouest du secteur connecté aux équipements sportif.
- Projet de plantations d'essences plus nobles (remplacement de la peupleraie) à l'est du secteur avec création d'un parcours pédagogique autour du vent à l'intérieur et poursuite du circuit de randonnée vers le sud.
- Présence d'une aire de camping-car le long de la rue de Launay.

L'objectif est donc de créer un lien entre ces deux entités en réalisant un équipement (pumptrack et/ou aire de jeux) permettant d'accueillir tous les publics (enfants, adolescents, adultes…).

Ce projet se fera sur un secteur dédié à proximité des équipements sportifs existants et s'étendra sur une surface de **0.15 hectare**. Le secteur identifié au sud des équipements sportifs correspond à un espace défini comme ENAF (espace naturel agricole et forestier) et représente **une consommation foncière de l'ordre de 0.15 hectare sur les 10 prochaines années**.

Le cimetière actuel arrive à saturation et son extension n'est pas envisageable dans la mesure où ce dernier est enclavé au sein du tissu historique du bourg.

En ce sens, la commune a souhaité identifier un espace pour la création **d'un nouveau cimetière**. Cet espace représentera une surface de l'ordre de **0.15 hectare** est localisé le long de la rue de la Truite, à l'est du Bourg afin de combler une discontinuité bâtie et situé à proximité du cimetière actuel. Le secteur identifié est considéré par le MOS comme un espace déjà consommé. Cependant, on peut considérer qu'il s'agit **d'une erreur d'appréciation du MOS** puisque le secteur n'est pas artificialisé. **Il représente, en ce sens, une consommation foncière de l'ordre de 0.15 hectare sur les 10 prochaines années.**

5.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises à la fois :

- Dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine du bourg et plus précisément au sein du périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage du PLU, correspondant à la zone Ua (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances…).

- Dans le cadre de la densification de la zone d'activités du Vau Jaune, à l'ouest du bourg, le long de la RD768. A noter que la zone d'activités a récemment été élargie, sur un secteur classé en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur. Cet agrandissement correspond à une surface de l'ordre de 0.4 hectare, identifié comme ENAF dans le MOS breton. Cette consommation foncière s'est réalisée après 2021 et avant 2024 et entre dans le cadre de la consommation foncière communautaire (*Cf1.2*). Le projet de PLU prévoit donc de reprendre la totalité du périmètre de la zone actuellement aménagée sans extension supplémentaire.

- Dans le cadre de l'agrandissement de la surface dédiée au développement de la carrière. A noter que la délimitation du futur secteur de carrière dans le PLU ne présagera en rien de l'obtention d'une nouvelle autorisation d'exploiter la carrière et ses activités annexes, lesquelles devront faire l'objet d'une instruction préfectorale spécifique au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (*Cf 1.5.4*). Une carrière consomme le sous-sol en tant que matière première. Toutefois, cette consommation d'espace n'est vraie que sur les décennies d'exploitation. Les carrières en fin de vie ont l'obligation d'être remises en état et cette phase est encadrée réglementairement par le cautionnement de garanties financières. En fin de vie, l'ensemble de la carrière sera réhabilité et les terrains retourneront à usage naturel ou agricole. Sur la carrière du Pont de Pierre, ce sont 3 hectares anciennement exploités en stockage de déchets inertes qui ont fait l'objet d'une reconversion en espace boisé. L'aire destinée au stockage actuel de déchets inertes fera aussi l'objet d'une remise en état, peut-être anticipée. Ce seront 7 hectares supplémentaires qui seront rendus soit à l'agriculture, soit aux milieux naturels. La consommation d'espace d'une carrière n'est donc que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.

<u>Le projet de PLU prévoit la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique :</u>

- **Le secteur Ay** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement d'une entreprise spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles et industriels, présente au lieu-dit La Ville Es Chien.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,22 hectare).
Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (450m² maximum), de hauteur des constructions (6m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (15m maximum).
La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.

5.5 LA CARRIERE

5.5.1.1 PRESENTATION CARRIERE ET PROJET

Une carrière, la carrière du Pont de Pierre est présente sur le territoire communal. La carrière du Pont de Pierre est la troisième carrière en volume de production autorisée du département de Côtes-d'Armor après la carrière IMERYS de Glomel (22) et la carrière de Saint-Lubin sur Plemet les Moulins (22).

L'arrêté d'exploitation du 19.10.2006 indique une surface d'exploitation de 76 hectares. Sur ces 76 hectares, 7 hectares sont exploités par des activités agricoles. L'autorisation d'exploitation est valable jusqu'en 2036.

Cette carrière présente un gisement de qualité et d'avenir, d'accès facile. Elle a des capacités d'accueil de déchets inertes, lesquelles se réduisent ailleurs. La dernière inspection d'octobre 2024 n'a relevé aucun point à corriger. L'entreprise a un comportement proactif.

La carrière du Pont de Pierre emploie 15 salariés attitrés à la carrière, appuyés par des salariés affectés ponctuellement (élément communiqué par l'entreprise LESSARD).

Sur Bréhand sont également présents les salariés des sièges sociaux de différentes entreprises du groupe, du laboratoire et de l'entreprise de travaux publics. Globalement, cela représente une centaine de salariés travaillant sur la commune de BREHAND.

Au sujet de la carrière, le PLU en vigueur intègre une zone dédiée à l'activité de carrière (Nc) d'une surface de 74.18 hectares.

Le projet de PLU prévoit l**a poursuite de l'activité** dans une logique de valorisation de la richesse du sol et du sous-sol, et la possibilité de son développement pour l'enfouissement et le stockage de déchets inertes.

L'exploitation d'une carrière nécessite de disposer d'une maitrise foncière suffisante pour développer les différentes activités (extraction, installations de transformation, stocks des matériaux produits, remblayage des matériaux inertes impropres à la commercialisation, accueil des déchets inertes des entreprises du BTP), de s'assurer de la compatibilité urbanistique et de garantir le respect du voisinage et de son environnement.

Pour pérenniser l'activité, l'anticipation des besoins est une priorité. En effet, au regard des délais existants en matière d'acquisition foncière, de modification des documents d'urbanisme et d'élaboration des dossiers et des instructions des demandes d'autorisation préfectorale d'exploiter, les projets de modification des conditions d'exploiter une carrière doivent être étudiés plusieurs années en amont de leur effectivité. En ce sens, la SAS CARRIERES DE GUITTERNEL a fait savoir à la commune son besoin de disposer de surfaces nécessaires à l'exploitation de la carrière du Pont de Pierre dans les prochaines décennies.

En effet, afin de pérenniser l'activité sur le long terme, il est nécessaire d'anticiper l'avenir et le périmètre d'exploitation de la carrière. Les demandes d'agrandissement d'exploitation de la part de la carrière ne peuvent se faire que sous réserve de la maîtrise du foncier par l'exploitant et d'une compatibilité avec le PLU en vigueur.

5.5.1.2 Besoin en foncier pour le developpement de la carriere suite a la mise en service de la seconde installation de broyage / criblage depuis 2023

L'exploitation d'une carrière de sables et granulats produit des déchets inertes issus de l'exploitation même de la carrière, à savoir : les matériaux de découverte, Les stériles de scalpage primaire, les boues issues du lavage des sables.

Ces matériaux sont difficilement valorisables et la majeure partie doit être entreposée sur les carrières. Chaque année se sont à minima 50 000 Tonnes de matériaux qui sont à stocker. **Ces volumes vont être amenés à augmenter.** En effet, en 2023 une nouvelle installation de concassage criblage-lavage a été construite sur la carrière pour valoriser l'un des deux gisements présents sur la carrière et jusqu'à présent non-exploité : le granite. Cette nouvelle unité de production va permettre la commercialisation de sable concassé, mais **créera des volumes de boues de lavage devant être stockés sur site.**
Ce nouveau sable produit permettra de réduire l'exploitation des sables naturels terrestres ou marins. Ces exploitations de sables naturels ont actuellement un impact environnemental plus important que les carrières de roches massives, telle que celle du Pont de Pierre.

Ces exploitations sont généralement associées à des zones humides et nécessitent de mettre à l'air libre les nappes souterraines. En ce sens, l'accessibilité à ces gisements est de plus en plus limitée ; les sables concassés des carrières de roches massives sont une alternative.

La résultante de la production de sable concassé sur la carrière du Pont de Pierre, nécessite d'avoir recours au lavage des matériaux pour disposer d'un sable propre et d'engendrer des volumes de boues. Ces boues sont stockées sur site au sein de bassins d'assèchement et de stockage.

5.5.1.3 Besoin en foncier pour la prise en charge des dechets inertes exterieurs de plus en plus nombreux

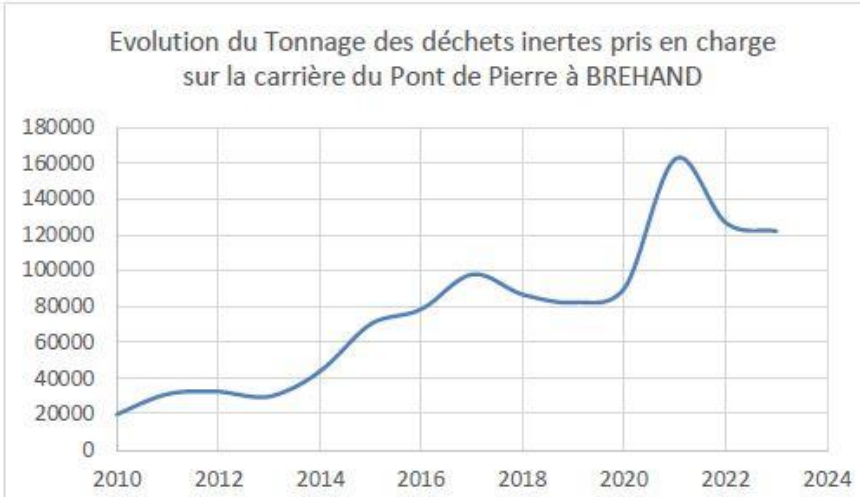
La prise en charge des déchets inertes constitue une activité annexe à l'exploitation de la carrière mais elles sont directement liées. En effet, une entreprise de travaux publics ramène en carrière les terres excavées non-réutilisables sur son chantier et repart en charge avec des matériaux de carrière.

Disposer de ces 2 activités sur un même site permet de réduire les temps de transport, les consommations de carburant et donc les gaz à effets de serre, et par conséquent le coût d'un chantier.

Les déchets inertes acceptables sur site sont ceux qui ne peuvent pas se décomposer et qui ne peuvent pas engendrer de pollution. Les déchets inertes sont régis par l'arrêté du 12 décembre 2014.

Au regard du succès de l'aire stockage de déchets inertes du BTP, laquelle permet notamment d'offrir au territoire de Bréhand une solution contre les décharges sauvages, les réserves en termes de place pour accueillir ces matériaux se réduisent. Pour poursuivre l'activité, il s'agira de disposer de nouveaux terrains autorisés dans les meilleurs délais. **Un nouveau dossier de demande d'autorisation préfectorale d'exploiter la carrière va donc être obligatoire.**

L'augmentation exponentielle de la prise en charge des Déchets Inertes est notamment liée à la nouvelle réglementation (décret n°2021-321) relative à la traçabilité des terres excavées et des sédiments qui sollicite pour toutes personnes produisant ce type de déchets de tenir à jour un registre chronologique déclarant les volumes détenus. Ces données sont à déclarer et centralisées dans une base électronique du Ministère de Transition Ecologique et dénommée RNDTS.



Source : entreprise LESSARD CARRIERES

5.5.1.4 BESOIN EN FONCIER POUR LA CREATION D'UN CENTRE DE STOCKAGE D'AMIANTE LIE A DES MATERIAUX INERTES

Au regard des obligations concernant le repérage et le retrait d'amiante dans les bâtiments avant démolition, dans les réseaux et la voirie, l'entreprise Lessard souhaite mettre à disposition de ces clients un centre de stockage d'amiante lié à des matériaux inertes. On notera dès à présent que seuls les déchets types enrobés ou toitures amiantés seront pris en charge (seront strictement interdits les déchets classés dangereux ou non inertes : flocages, colles …). Cette activité de stockage est réglementée et fixe des obligations de moyens à respecter et des contrôles par des organismes extérieurs à réaliser à la fois avant à la mise en exploitation et pendant l'exploitation. **Cette activité nécessite également de disposer de surface suffisante.**

5.5.1.5 EVOLUTION DU PERIMETRE

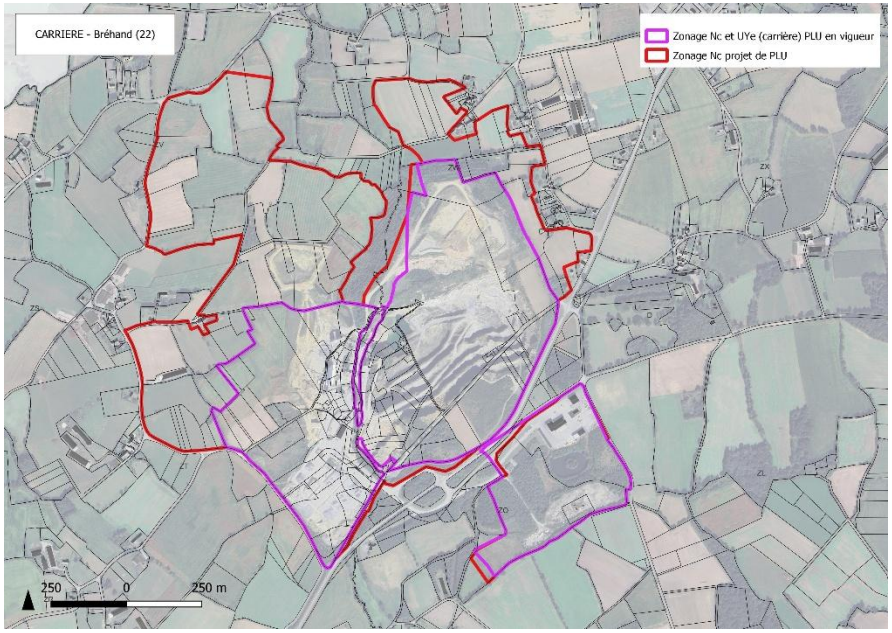
Les différents projets d'évolution de la carrière évoqués juste avant expliquent le besoin d'augmentation de l'enveloppe foncière dédiée à la carrière sur le long terme.

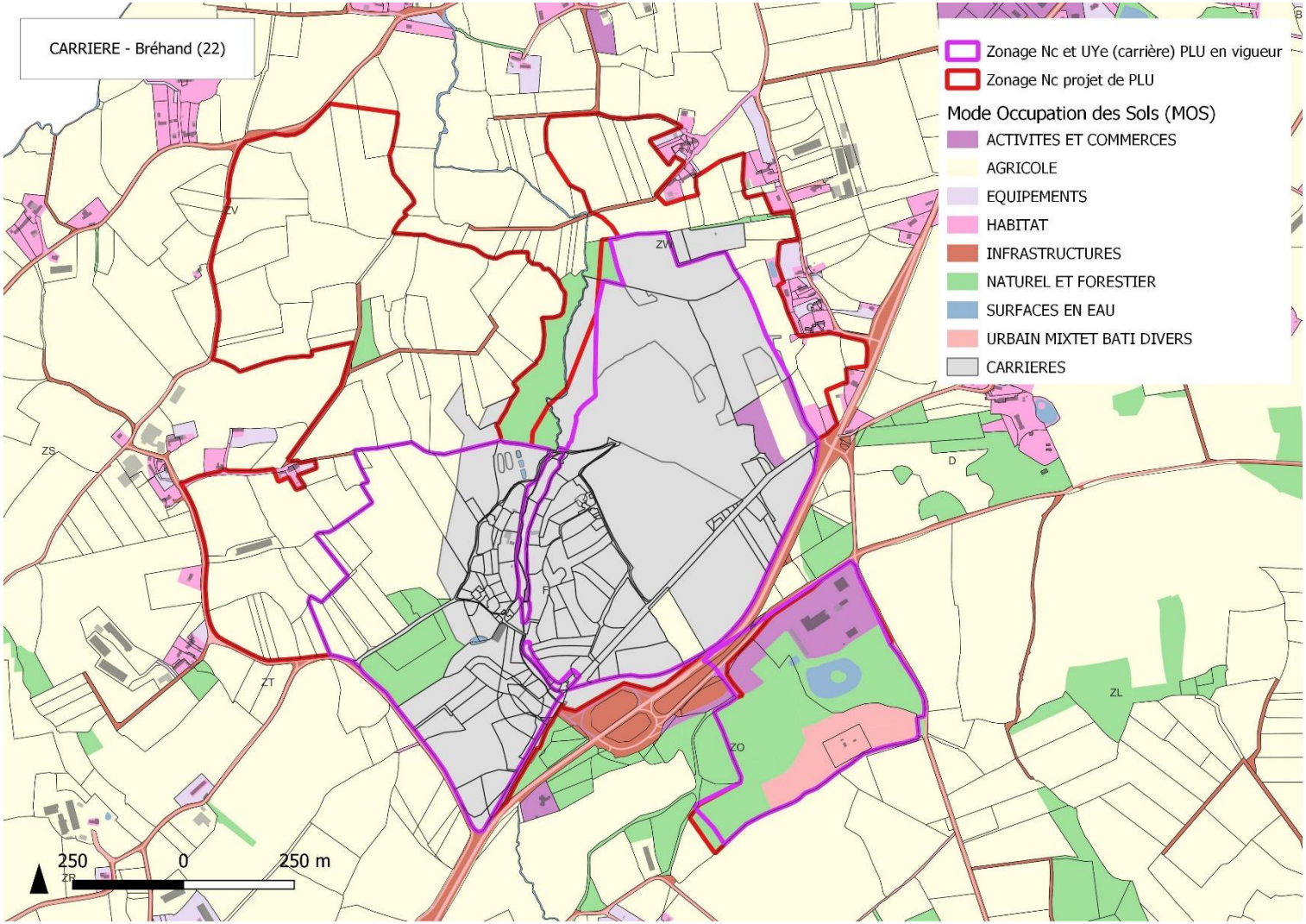
La délimitation du périmètre d'évolution s'est faite en excluant les espaces boisés aux abords du ruisseau Margot ainsi que les constructions à usage d'habitations (à l'exception des maisons appartenant déjà au carrier).

Le classement de la zone Nc a été élargie de **70.09 hectares** aux abords du périmètre actuel afin d'envisager une extension du périmètre d'exploitation passant de 74.18ha dans le PLU en vigueur à 144.27ha dans le projet de PLU. Cet élargissement représente donc une évolution de l'ordre de 94%.

La première carte illustre l'évolution du périmètre de la zone dédiée à la carrière Nc (tracé violet pour le périmètre en vigueur et tracé rouge pour le projet de PLU).

La carte qui suit illustre le mode d'occupation des sols, notamment à l'intérieur de la surface élargie du périmètre. Elle montre que l'élargissement du périmètre se fait majoritairement sur des surfaces agricoles. Les espaces identifiés comme « urbains » selon le MOS correspondent à des maisons ou des constructions qui appartiennent à la carrière.


CARRIERE - Bréhand (22)
Zonage Nc et UYe (carrière) PLU en vigueur
Zonage Nc projet de PLU
250
0
250 m


CARRIERE - Bréhand (22)
Zonage Nc et UYe (carrière) PLU en vigueur
Zonage Nc projet de PLU
Mode Occupation des Sols (MOS)
ACTIVITES ET COMMERCES
AGRICOLE
EQUIPEMENTS
HABITAT
INFRASTRUCTURES
NATUREL ET FORESTIER
SURFACES EN EAU
URBAIN MIXTET BATI DIVERS
CARRIERES
250
0
250 m

5.5.1.6 PROCEDURE DE DELIMITATION DU PERIMETRE D'EXPLOITATION FINAL

L'extension d'une carrière est soumise à évaluation environnementale (ou étude d'impact) d'après la rubrique 1.c) de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement. Cette rubrique concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) comprenant les carrières soumises à autorisation mentionnées par la rubrique 2510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions supérieures ou égales à 25 ha.

Dans le cadre de l'étude d'impact, le projet d'extension de la zone d'autorisation d'exploitation devra présenter, notamment une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

- De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition,
- De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources,
- De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets,
- Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement,
- Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.

Une fois cette étude réalisée, une enquête publique sera menée en amont de la décision du préfet d'une nouvelle autorisation d'exploitation.

Les études environnementales qui seront réalisées par des bureaux d'études permettront à la carrière d'affiner le périmètre d'exploitation qui sera proposé à la Préfecture. Les bureaux d'études identifieront et caractériseront tous les cours d'eau, les zones humides, les habitats naturels, les espèces faunistiques et floristiques en place, les riverains et activités périphériques à la carrière. L'ensemble de ces données sera recoupé avec la maîtrise foncière et les caractéristiques géologiques du sous-sol pour définir l'emplacement des activités de la carrière (extraction de la roche, unité de transformation, stockage des produits finis, stockage des déchets inertes du BTP et des déchets inertes liés à l'exploitation). En ce sens, la définition exacte du périmètre final retenu ne peut pas être réalisée à ce stade.

Les demandes d'agrandissement d'exploitation de la part de la carrière ne peuvent se faire que sous réserve de la maîtrise du foncier par l'exploitant et d'une compatibilité avec le PLU en vigueur.

Afin de sécuriser la démarche, le PLU intègre une OAP « carrière » rappelant les obligations règlementaires dans le cadre du développement de la carrière (soit la réalisation d'une étude d'impacts intégrant une analyse ERC).

5.5.1.7 DEMARCHE « EVITER – REDUIRE – COMPENSER » ET IMPACTS POTENTIELS

La mise en œuvre de ce projet permettra de valoriser l'exploitation d'un gisement existant et reconnu pour ses qualités. Il évitera de recourir à l'ouverture d'une autre carrière. Si l'ouverture d'une nouvelle carrière en lieu et place du maintien du site du Pont de Pierre est théoriquement possible, les impacts sur l'environnement naturel et humain d'un tel projet seraient bien plus conséquents, ajoutant à cela, la problématique foncière des terrains, la nécessité de disposer d'un réseau routier à proximité et les importants investissements à réaliser. En outre, la présence d'une carrière est conditionnée à l'existence d'un gisement dont la géologie est en adéquation avec les possibilités d'élaborer des sables et granulats pouvant répondre aux exigences des normes de production européennes.

Arrêter ce site reviendrait autrement à déplacer les volumes produits sur un autre site et compenser la distribution des matériaux produits en mettant sur les routes des camions supplémentaires (du fait de l'augmentation des distances à parcourir). Dans le cadre de l'exploitation des carrières, le transport est l'une des principales sources de pollution.

Actuellement sur le secteur de St Brieuc, le site de la Croix Gibat va fermer. Les volumes de déchets inertes pris en charge sur ce site seront amenés à être transportés sur d'autres centres de stockage de déchets inertes, lesquels vont se remplir plus vite et pour lesquels il est nécessaire d'anticiper leur extension. Une partie de ces volumes sera adressée vers la carrière du Pont de Pierre. La gestion de ces déchets inertes est effective sur la carrière de Bréhand et il est préférable de continuer à la développer plutôt que de créer un nouveau site sur d'autres terrains.

Il est à noter que la délimitation du futur secteur de carrière dans le PLU ne présagera en rien de l'obtention d'une nouvelle autorisation d'exploiter la carrière et ses activités annexes, lesquelles devront faire l'objet d'une instruction préfectorale spécifique au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les impacts potentiels de l'extension de la carrière porteront sur :

- **Les impacts sur les eaux** : Ils pourront être liés aux pollutions accidentelles ou chroniques des eaux superficielles ainsi que sur les nappes. Une étude de la qualité des eaux sera réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale.
- **Les effets sur les sols et l'agriculture** : l'arrêté d'exploitation de la carrière indique une surface d'exploitation de 76 hectares. Sur ces 76 hectares, 7 hectares sont actuellement exploités par des activités agricoles. Ces effets seront à corréler avec l'obligation de remise en état du site après exploitation.
- **Les impacts sur le paysage** : En effet, la carrière s'inscrit dans les perspectives des villages de proximité qui disposent d'un positionnement topographique plus élevé, notamment la Ville Marqué, La Ville Denoual, Cocantin… De plus, la carrière, malgré les plantations arborées et les constructions de merlons encadrant le site d'activité, a un impact lourd sur le paysage communal, en raison de sa localisation au cœur du périmètre du territoire communal.
- **Les effets sur les milieux naturels** : La carrière est la singularité de cette commune au sein du territoire d'étude. Elle représente une opportunité d'accueil de la biodiversité indéniable à condition d'intégrer les enjeux dans l'exploitation de ce site. La carrière présente un certain potentiel d'accueil pour la biodiversité. Dans un contexte paysager relativement homogène, ce site propose des habitats originaux permettant certainement d'accueillir la biodiversité (source : atlas de la biodiversité intercommunal). Il s'agira dans le cadre de l'étude d'impact d'identifier les impacts sur les habitats et la flore, sur les zones humides et sur la faune.

5.5.1.8 DEVELOPPEMENT DE LA CARRIERE AU REGARD DU ZAN

Une carrière consomme le sous-sol en tant que matière première. Toutefois, cette consommation d'espace n'est vraie que sur les décennies d'exploitation. Les carrières en fin de vie ont l'obligation d'être remises en état et cette phase est encadrée réglementairement par le cautionnement de garanties financières. En fin de vie, l'ensemble de la carrière sera réhabilité et les terrains retourneront à usage naturel ou agricole.

La consommation d'espace d'une carrière n'est donc que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.

5.5.1.9 INTEGRATION DE LA CARRIERE DANS LE PROJET DE PLU.

Afin de sécuriser la démarche, le PLU intègre une OAP « carrière » rappelant les obligations règlementaires dans le cadre du développement de la carrière (soit la réalisation d'une étude d'impacts intégrant une analyse ERC).

De plus, le règlement écrit précise qu'au sein de la zone Nc, les droits concernant les exploitants (bâtiments agricoles, logements de fonction…) et des tiers (extensions, annexes des maisons existantes) sont les mêmes qu'au sein de la zone Agricole.

5.5.1.10 SYNTHESE

Afin de permettre le développement de la carrière sur le long terme, notamment pour :

- L'augmentation des volumes de boues de lavage à stocker (lien avec mise en service en 2023 de la seconde installation de broyage / criblage),
- La prise en charge des déchets inertes extérieurs de plus en plus nombreux,
- La création d'un centre de stockage d'amiante lié à des matériaux inertes.

Le classement de la zone Nc a été élargie de **70.09 hectares** aux abords du périmètre actuel afin d'envisager une extension du périmètre d'exploitation (passant de 74.18ha à 144.27ha). Cet élargissement représente une évolution de l'ordre de 94%.

Cet élargissement du périmètre exclut l'ensemble des zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les Espaces Boisés Classés, tous identifiés dans la partie centrale nord du périmètre.

- L'extension de la carrière sera soumise à évaluation environnementale (étude d'impact). Dans le cadre de cette étude d'impact, le projet devra présenter les incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement (démarche ERC et impacts).
- La consommation d'espace d'une carrière n'est que temporaire et ne rentre donc pas dans le cadre de la consommation foncière au titre du ZAN.
- Le PLU intègre une OAP « carrière » rappelant les obligations règlementaires dans le cadre du développement de la carrière (réalisation d'une étude d'impacts).
  Le règlement écrit prévoit les mêmes droits à construire pour les tiers et les exploitants, au sein de la zone Nc qu'au sein de la zone Agricole

5.6 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

5.6.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement, au regard de la proximité de certains sites d'exploitations aux abords d'une zone Naturelle, le règlement écrit de la zone N permet l'agrandissement / l'extension de bâtiments d'une exploitation agricole existante. **A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser** (*intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire*).

Aussi, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, **aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle communale.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègre, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

5.6.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération (en densification et de manière limitée en périphérie du bourg).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leurs fonctionnalités est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION *(En l'absence de données, c'est la SAU identifiée sur la commune qui est prise en compte)*	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
INDIVIDUELLE LE GALL (n°17)	*14,68*	0	0,0%	0,3	2,0%
SCEA LE MOINE CORBEL (n°19)	22	0	0,0%	1,88	8,5%
INDIVIDUELLE PUEL (n°26)	*21,38*	0	0,0%	0,62	2,9%
GAEC ROBIN THEBAULT (n°28)	104	0,15	0,1%	1,95	1,9%
RPG 2020	*1955,52*	0,02	0,0%	0,37	0,0%
TOTAL		**0,17**		**5,12**	

En synthèse :

Seulement 0.17 hectare de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans. A noter que sur ces 0.17 hectare, une large partie est intégré au sein de l'enveloppe urbaine.

Sur le plan des impacts indirects, les deux principaux exploitants concernés sont **la SCEA LE MOINE CORBEL** et **le GAEC ROBIN THEBAULT** avec un impact respectivement en termes d'épandage de 1.88 ha soit 8.5% de la SAU totale et de 1.95ha soit 1.9% de la SAU totale de l'exploitation.

Les autres exploitations sont concernées de manière non significative.

5.6.3 STECAL

Un STECAL est identifié sur le territoire communal dans le cadre du projet de PLU. Ce STECAL est à vocation d'activités économiques.

STECAL à vocation d'activités artisanales :

Le secteur Ay correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement d'une entreprise spécialisée dans la construction et la rénovation de bâtiments agricoles et industriels, présente au lieu-dit La Ville Es Chien.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste **(0,22 hectare soit 0.008% du territoire communal).**

Cette entreprise familiale a n'a pas évolué en termes de construction depuis les années 1990 malgré l'augmentation de l'activités sur les 2 dernières décennies. Aujourd'hui, pour s'adapter aux évolutions nécessaires à l'activité ainsi qu'aux obligations envers les salariés, l'entreprise a besoin de construire de nouveaux bâtiments.

Développement de l'activité de pliage et découpage acier / alu :

La quasi-totalité des chantiers de l'entreprise comporte de la mise en place de pliages de finition qui doit être déléguée à des fournisseurs, faute de place sur le site. Cela pénalise l'entreprise (tributaire des tarifs et de la disponibilité des fournisseurs, arrêt du contact client le temps de ce travail…). Pour ces raisons, l'entreprise souhaite pouvoir ajouter à leur activité, le pliage et le découpage de l'acier / alu, ce qui implique l'achat de deux machines très volumineuses et le stockage de matières premières devant être abritées. En ce sens, l'entreprise souhaiterait construire un nouveau bâtiment sur le site pour réaliser ces missions et stocker les machines en question.

Amélioration des conditions de travail des salariés :

Les salariés ne disposent aujourd'hui pas sur place de local ou espace permettant de se changer dans des conditions décentes. En ce sens, l'entreprise souhaiterait faire construire des vestiaires et sanitaires avec douches.

Un des salariés de l'entreprise, en arrêt de longue durée, ne peut aujourd'hui pas reprendre une activité partielle thérapeutique au sein de l'entreprise au regard des missions existantes. En ce sens, l'entreprise souhaite étoffer ses propositions de tâches.

Protection du matériel de travail :

L'entreprise souhaiterait pouvoir abriter le matériel de type engin de levage, remorques, échafaudages… pour éviter qu'ils ne soient dehors, à la merci des intempéries. En ce sens, il s'agirait de créer un préau entre le bâtiment existant et le futur bâtiment pour le travail de pliage.

Délocalisation en zone d'activités :

L'entreprise est installée dans ses locaux actuels au lieu-dit La Ville Es Chien depuis 1991. L'activité n'engendre pas ou très peu de nuisances visuelles ou olfactives et les nuisances sonores sont modérées et seulement présentes, à la marge, en journée, lors de la fabrication des charpentes bois. En ce sens, l'entreprise est très bien intégrée dans le lieu-dit ou elle est implantée et ne rencontre aucun conflit avec le voisinage.

La délocalisation vers une zone d'activités n'a jamais été envisagée pour l'entreprise, en lien avec sa bonne intégration au sein du lieu-dit ainsi qu'avec le surcoût important que cela engendrerait pour l'entreprise (achat d'un terrain en ZA, réimplantation et construction d'un bâtiment plus imposant…). Ce surcout serait en plus non contrebalancé par une meilleure visibilité. En effet, la clientèle de l'entreprise est quasi-exclusivement agricole, avec un fonctionnement bien spécifique, principalement lié au « bouche à oreille », plus qu'à la visibilité du siège social. A la différence de la clientèle de particuliers, qui est plus friande du « pignon sur rue ».

Enfin, la délocalisation de l'entreprise dans une zone d'activités impliquerait l'abandon du bâtiment existant au sein du lieu-dit. Au regard de sa configuration, volumétrie et accessibilité, aucun particulier ne serait en mesure de reprendre ce site.

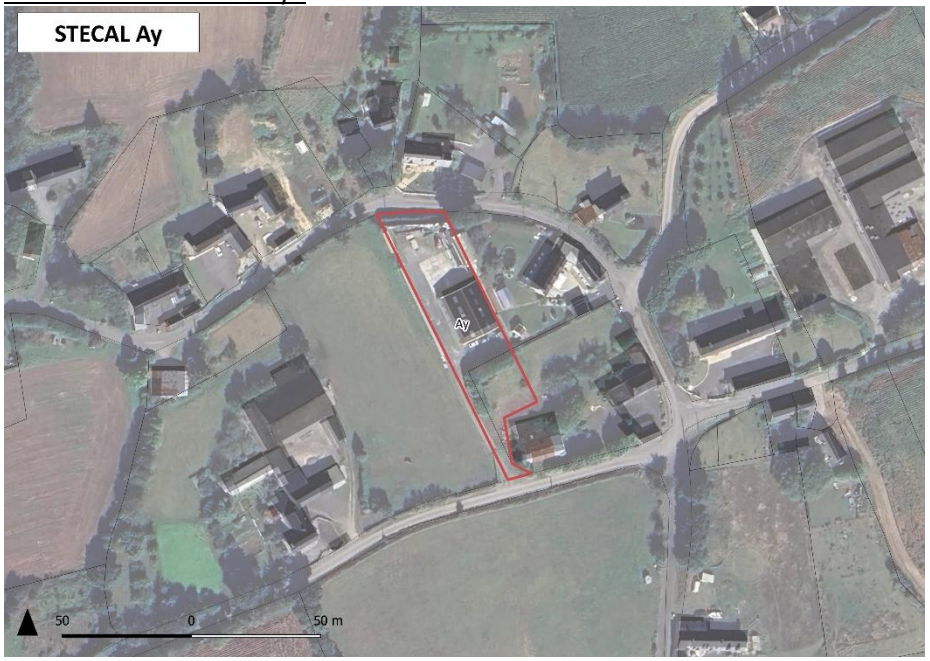
Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation et le développement de la SARL POILVERT en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement et son évolution.

Les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions des sous-destination « entrepôt », « industrie » et « artisanat » sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de constructions liées et nécessaires à l'activité de l'entreprise SARL POILVERT.

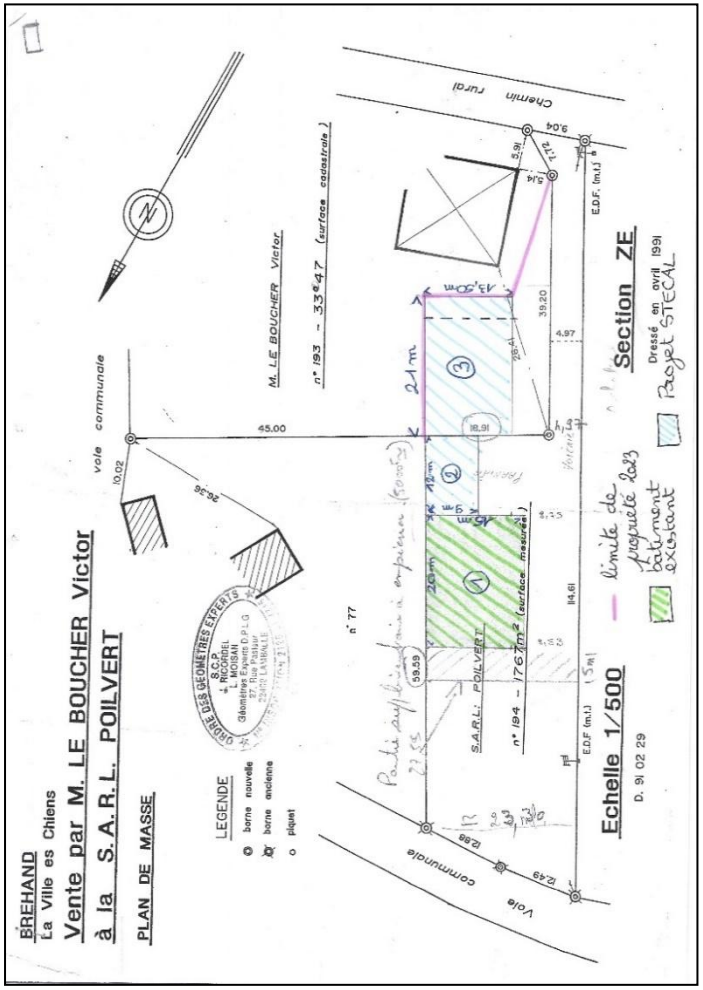
Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (450m² maximum), de hauteur des constructions (6m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (15m maximum).

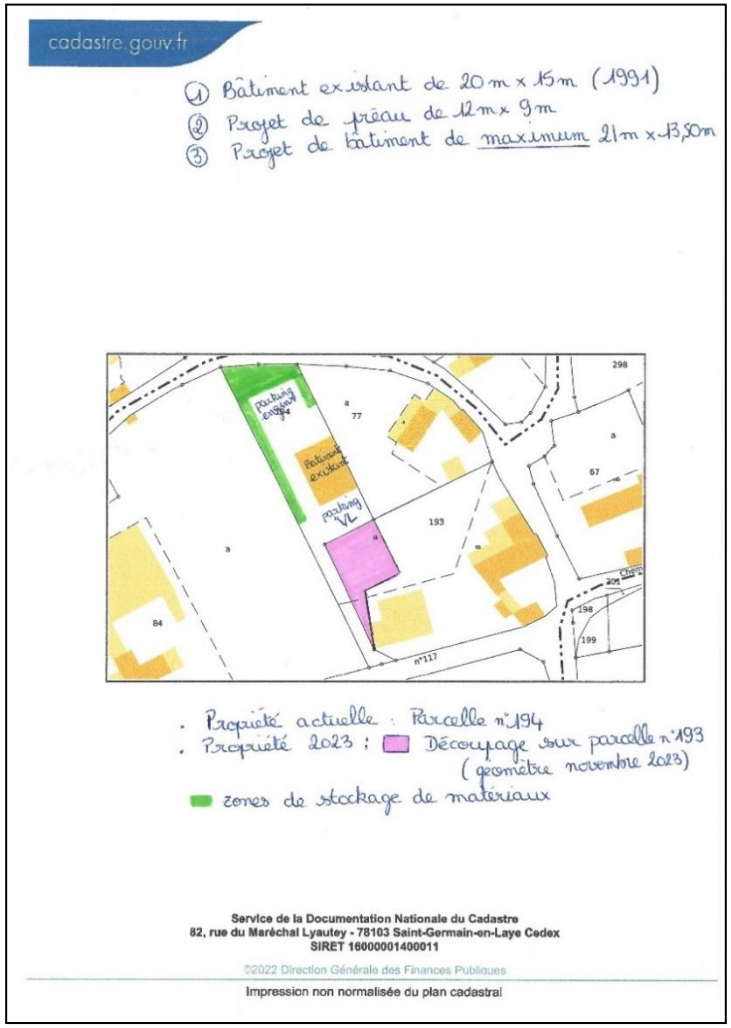
En ce sens, on peut considérer que le secteur Ay est bien de « capacité d'accueil limitée ».

Périmètre du STECAL Ay :



Détails du projet du STECAL Ay :





ÉLÉMENTS TECHNIQUES
ET VISUELS

Bâtiment N°1 : Bâtiment existant :

Bi-pente

Longueur : 20 m
Largeur : 15 m
Hauteurs : 6,80 m au faitâge ; 4,50 m hauteur poteaux de côtés.
Revêtements extérieurs :
- Facades : bardage en tôle acier de couleur verte (Ral 6011)+ rives et angles jaune (proche Ral 1016)+ quelques tôles éclairantes sur les 4 côtés, avec portails coulissants sur les façades Nord-ouest et Sud-Ouest.
- Toiture : Tôle fibro-ciment ondulée avec quelques tôles éclairante ondulées.

Bâtiment N°2 : projet Préau :

Monopente

Longueur : 12 m (2 travées de 6 m)
Largeur : 9 m
Hauteurs : 3,50 m hauteur poteaux façade Nord-Est ; 4,70 m hauteur poteaux façade Sud-Ouest (ouverte).
Revêtements extérieurs :
- Façades : seul la façade Est (arrière) sera bardée, les deux autres côtés étant ceux du bâtiment existant, d'un côté, et du bâtiment 3 (projet) de l'autre.
Tôle acier gris anthracite (Ral 7016)
- Couverture : tôle fibro-ciment +tôles éclairantes.

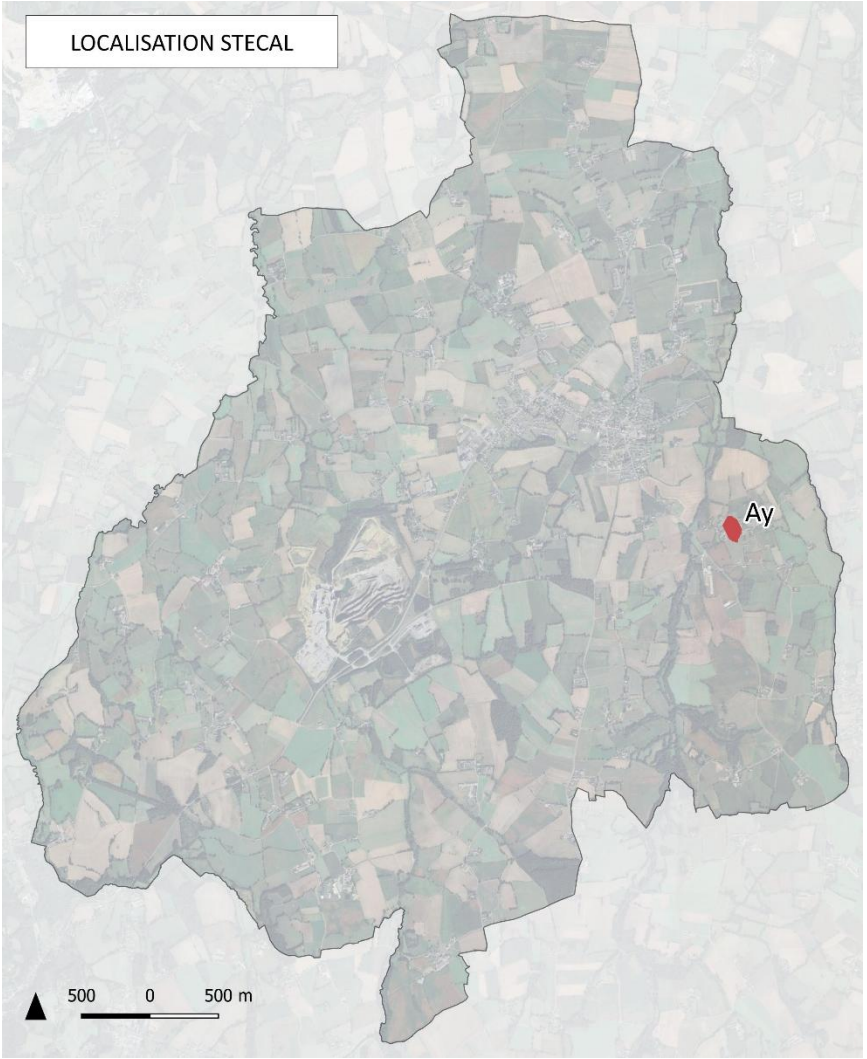
Bâtiment N°3 :

bi-pente

Longueur : 18 à 21 ml (selon positionnement en limite de propriété ou avec retrait de 1 à 3 m, pour insertion d'un portail) en 4 travées de 4,5 à 5,25 m.
Largeur : 13,50 m
Hauteurs : 3,50 m hauteur poteaux de côtés ; 5,50 m au faitage.
Revêtements extérieurs :
- façades : bardage en panneaux acier double-peaux (isolés de mousse PIR 50 mm) gris anthracite (ral 7016).
- couverture : soit tôles fibro-ciment ; soit tôle bac acier (pour éventuel ajout de photovoltaïque par la suite).

N.B. : il est envisagé l'ajout de quelques éléments de bardage bois sur les 2 bâtiments principaux, afin de créer une harmonie visuelle entre les 2 coloris de façades (voir le remplacement du bardage vert par un gris anthracite à terme).

STECAL à vocation d'activités touristiques :



5.6.4 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères ; 78 bâtiments ont ainsi été identifiés. Alors que davantage de bâtiments étaient initialement identifiés, **les impacts sur l'agriculture** (proximité d'un site ou d'un siège, bâti isolé pour lequel le changement de destination aurait un impact notamment en termes de surfaces d'épandage) **ont été un critère déterminant** pour en retirer de l'inventaire.

Tous ces bâtiments se trouvent à plus de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation.

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

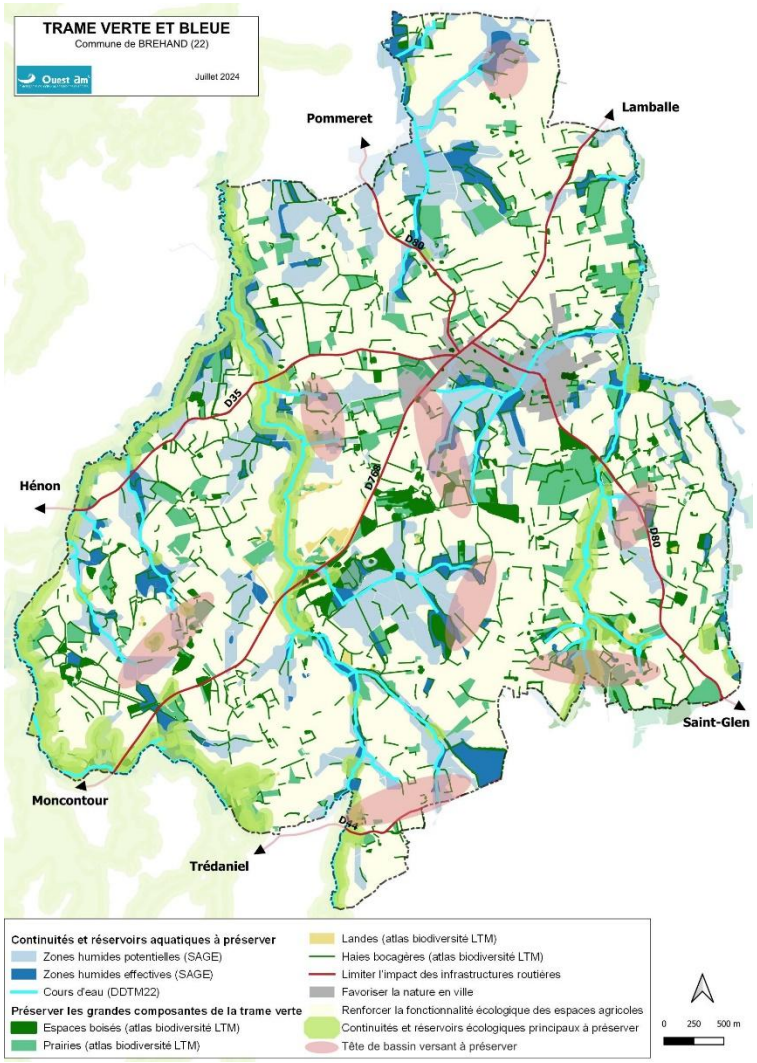
5.7 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

5.7.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

L'analyse des milieux naturels de la commune de Bréhand a montré différents espaces naturels remarquables tels les boisements localisés au sud-est du territoire communal, au lieu-dit du Bois Hardy, à l'extrémité sud-est de la limite de la commune, au sud du lieu-dit Beauvais, les nombreux bosquets implantés de manière diffuse sur le territoire, notamment aux lieux-dits du Petit Chêne (autour du château du Chêne), Le Plessis d'en Bas, Les Petits Noes (autour du château Launay), Le Plessis Margaro, au sud du bourg, notamment au sud du lotissement du Petit Bois et le long de la route de Launay… Les franges boisées qui longent les principaux cours d'eau du territoire (Margaux, La Truite, La Touche, l'Evron), l'ensemble des secteurs de zones humides recensées le long des 4 cours d'eau principaux, le réseau bocager relativement dense dans la partie centrale du territoire, au sud du bourg, sur les franges ouest du territoire et à l'est de la carrière du Pont de Pierre.

Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux « éléments structurants », artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent aux routes départementales (RD80, RD768, RD35).

Dans une moindre mesure, l'espace urbanisé génère également des coupures écologiques, cela est particulièrement vrai pour l'agglomération, et notamment le cœur de bourg.



Les principaux éléments constituant la trame verte et bleue sont protégés de manière appropriée :

Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Les massifs forestiers participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités…). Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle du territoire communal. A partir de cet inventaire, la commune a identifié les boisements qu'elle souhaitait strictement protéger.

Ces boisements sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 2.5 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.

Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants) et n'autorisent pas la création de nouveaux bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées (dans le cadre de l'inventaire mené par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriés lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain), repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

Un inventaire du **réseau bocager** a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser l'ensemble des haies sur la commune. Cet inventaire révèle une densité bocagère plus importante dans la partie centrale du territoire, au sud du bourg, sur les franges ouest du territoire, à l'est de la carrière du Pont de Pierre.

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. En ce sens, elle a souhaité protéger l'ensemble des haies recensées (haies existantes et haies plantées). **Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représentent 199 km linéaires.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux…) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.

Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…). ***Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet****.*

En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Toute modification ou suppression peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une ***mesure compensatoire*** *à au moins* ***100%*** *du linéaire ou de la surface supprimée et avec un intérêt environnemental équivalent.*

Une ***dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue*** *en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité. »*

En complément de ces éléments, l'ensemble des corridors et réservoirs de biodiversité identifié dans l'analyse de la trame verte et bleue ont été classés en zone Naturelle dans le plan de zonage du PLU. En ce sens, ces secteurs sont protégés à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée en zone N, sachant que selon le cadastre, aucune maison n'y est identifiée), ainsi que la possibilité d'étendre/agrandir un bâtiment agricole d'une exploitation déjà existante. En ce sens, les impacts sur les milieux naturels du territoire sont particulièrement réduits.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie.

5.7.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées sur les franges est et ouest du territoire communal ;
  - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
  - Complémentairement, les zones humides effectives identifiées dans le cadre de l'inventaire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologue sur les sites potentiels de développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression seront appréciées au regard de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole et seront validés ou non lors de la demande de déclaration préalable en mairie, avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire équivalent en zone U, A et N**.
  - Aussi, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation participe aussi au renforcement de la nature en ville à travers la mise en place de dispositions pour obligation de création de linéaires végétaux pour permettre une meilleure intégration environnementale des futurs projets d'aménagement.
  - Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies.
  - La règlementation des clôtures impose, dans les zones N, qu'en cas de clôture, celle-ci devra n'être ni vulnérantes, ni constituer une pièce pour la faune, devra permettre la circulation de la petite faune et être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

5.7.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [30].

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;

[30] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :

- L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
- La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;

- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

5.8 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent principalement aux zones de développement de l'urbanisation, à vocation d'habitat.

Des investigations écologiques ont été menées sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, c'est-à-dire sur les secteurs à vocation d'habitat localisés en extension de l'enveloppe urbaine (Le Chemin Neuf et Le lotissement du près tranche II).

Les seuls secteurs d'OAP n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat localisés de manière dispersée au sein des enveloppes urbaines, considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire.

Les sections suivantes présentent les enjeux spécifiques à chaque site et les mesures mises en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU. La démarche méthodologique des investigations écologiques figure en annexe du présent dossier.

A noter que les périmètres de l'étude naturaliste ne sont pas forcément précisément les mêmes que ceux retenus dans le cadre du projet final du PLU, puisque, comme explicité dans la partie 1.3.2, cette étude naturaliste a permis au comité de pilotage de se positionner sur les secteurs de développement à privilégier sur les 10 prochaines années.

A noter aussi qu'au cours du travail de délimitation des secteurs d'extension, le projet de tranche II du lotissement du Près était déjà bien amorcé et le permis d'aménager a été déposé et accepté, considérant que le secteur initialement sélectionné est devenu un « coup parti ». Le secteur a été entièrement construit au cours de la procédure et est donc finalement défini en zone U et non intégré dans

la programmation en logements sur les 10 prochaines années. Cependant au démarrage de la procédure il a fait l'objet d'une étude naturaliste présentée ci-après.

5.9 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type Natura 2000. Les sites les plus proches du territoire communal se situe à environ 10 kilomètres de la limite administrative nord de Bréhand, sur les territoires communaux de Yffiniac et Lamballe Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300066 « **Baie de Saint-Brieuc-Est** » (le site est à la fois reconnu en tant que site d'intérêt pour les oiseaux et les habitats) ainsi que du site Natura 2000 FR5300036 « **Landes de Poterie** » (site reconnu en tant que site d'intérêt pour les habitats).

5.9.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Le territoire de la commune de Bréhand est situé en dehors des périmètres des sites Natura 2000. De plus, les connexions entre les sites et le territoire communal sont particulièrement réduites puisque les sites et la limite communale sont séparés par l'axe de la RN12 reliant Rennes à Saint-Brieuc.

Aussi, les limites sud des deux sites Natura 2000 sont situées à environ 10 kilomètres de la limite nord du territoire communal la plus proche. De plus, toute la partie nord du territoire communal est classée en zone agricole A ainsi qu'en zone N (naturelle), caractérisé par des zonages ou les droits à construire sont particulièrement restreint. En effet, on se trouve à ce niveau dans un tissu agricole où se trouve quelques habitations réparties de manière diffuse dans l'espace rural. La zone agricole dispose d'une constructibilité limitée (autorisation encadrée pour les nouveaux bâtiments agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes). Le classement en zone naturelle dispose d'une protection renforcée, puisque les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas permis.

La partie urbaniser et à urbaniser du bourg se situe quant à elle à près de 12 kilomètres de la frange sud des deux périmètres Natura 2000.

5.9.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) menée par un ingénieur écologue :
  - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, les secteurs d'extension se trouvent à plus de 12 kilomètres des sites Natura 2000 les plus proches par rapport à l'agglomération et séparés avec le périmètre Natura 2000 par des axes départementaux ainsi que la RN12 ;

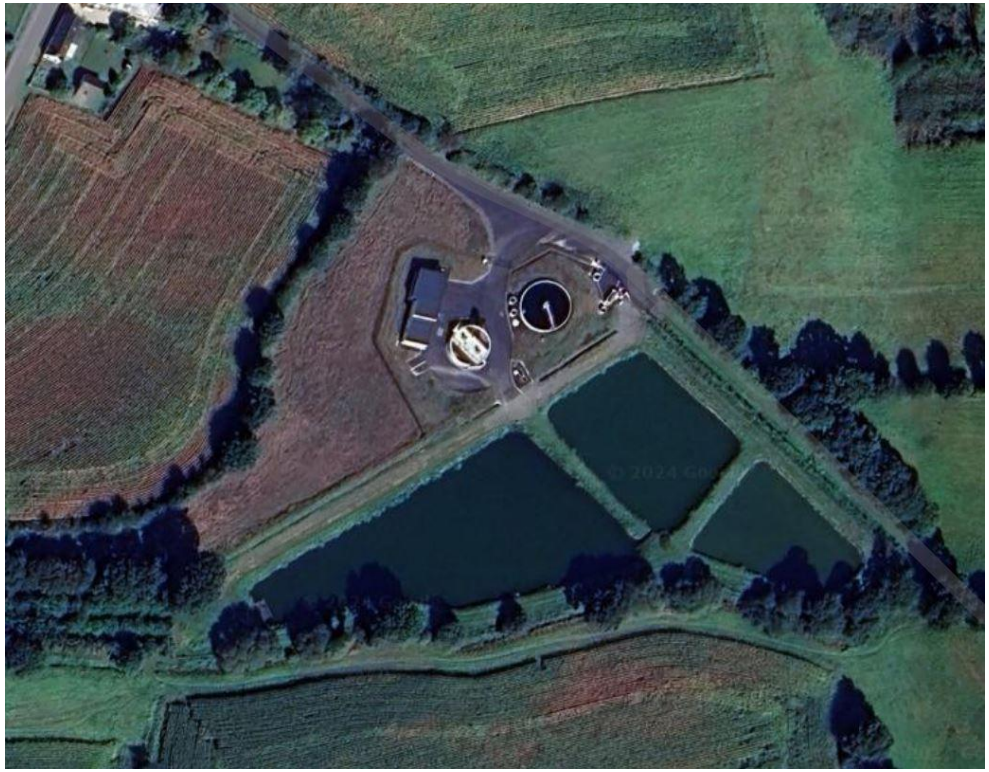
- Les résultats de l'étude naturaliste, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des zones humides ou des systèmes bocagers, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du plan de zonage. Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;
- Les secteurs qui présentaient le plus d'enjeux vis-à-vis des milieux naturels ont été évités dans le choix de priorisation ou de délimitation des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg (Cf3.2.1).

5.10 CYCLE DE L'EAU

Concernant l'assainissement collectif :

Mise en service en septembre 2022 sur la commune de Bréhand, la nouvelle station d'épuration vient remplacer l'ancien système de traitement par lagunage conçu en 1987. Arrivée à saturation et ne répondant plus aux critères de performance attendu pour un tel équipement - la commune étant notamment passée de 1300 habitants en 1990 à 1700 habitants en 2021 - l'ancienne station ne permettait pas de préserver la qualité de l'eau du ruisseau de La truite.

Pour répondre aux enjeux environnementaux découlant de ce développement, Lamballe Terre & Mer a lancé la construction d'une nouvelle station d'épuration. D'une capacité de 1200 Équivalents Habitants, cette station permet, depuis sa mise en service, de diviser par 4 les teneurs en azote et en phosphore des rejets, passant, par exemple, de 6 à 8 mg/litre à moins de 1mg/litre pour le phosphore. L'eau, une fois traitée, est rejetée vers le ruisseau de la Truite et les boues sont envoyées vers une plateforme de compostage.



Localisation de la station d'épuration – Le Greny

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de BREHAND LE GRENY

Charge maximale en entrée	884 EH
Capacité nominale	1 200 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	185 m3/j
Percentile95	0 m3/j
Débit de référence retenu	410 m3/j
Production de boues	17 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité réglementaire équipement	oui
Conformité réglementaire performance	non
Conformité globale collecte	sans objet

Assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 1930 habitants d'ici 2034 correspondant à l'accueil de 87 logements sur les 10 prochaines années. En 2023, la STEP présente une charge organique de l'ordre de 884 équivalents-habitants (sur une capacité nominale de 1200 équivalents-habitants).

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.9% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 1930 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 165 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 87 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 87 logements, 64 seront raccordés à l'assainissement collectif (23 logements issus du changement de destination dans la production « pratique » de logements)

A raison de 2.42 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 155 EH (équivalent-habitant), soit 64 x 2.42.

Si on ajoute les 155 EH aux 884 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente moins de 1039 EH d'ici 2034 (pour une capacité nominale de 1200 EH). En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (23 logements sur le terme du PLU, soit 27% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitations seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses n'est autorisée que sur le bourg**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

sur les 38 communes du territoire. Le règlement du service, a été élaboré courant 2017 et valide en conseil communautaire le 19 décembre 2017. Le SPANC est géré en régie sur l'ensemble du territoire de LTM. Le SPANC assure les compétences obligatoires :

- Le contrôle de conception,
- Le contrôle d'exécution,
- Le contrôle de diagnostic (aujourd'hui achevé sur l'ensemble du territoire),
- Le contrôle périodique de bon fonctionnement,

Le parc des installations d'assainissement non collectif sur LTM est estimé à 13 324 dispositifs au 31/12/2023. Sur le territoire de Bréhand, il représente 444 installations pour 942 habitants desservis.

Le SPANC réalise des contrôles de conception et de réalisation. Depuis 2020, sur Bréhand, 76 contrôles de conception et 38 contrôles de réalisation ont été effectué.

Des contrôles des installations existantes sont aussi effectué. Ces contrôles interviennent pour les installations existantes du territoire qui ont déjà eu un contrôle initial de diagnostic et pour celle qui ont eu un contrôle de réalisation. La périodicité des contrôles a été fixée à 10 ans. Sont comptabilises dans ces contrôles de bon fonctionnement, les contrôles lors des ventes immobilières. Depuis 2017, Bréhand dénombre au total de 158 contrôles de bon fonctionnement dont 39 sur l'année 2023.

Concernant l'assainissement non collectif, le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

Concernant la qualité des eaux :

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La nette priorisation donnée à l'agglomération (densification et extension) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Concernant le volet pluvial :

eaux pluviales (SDAEP). La Commune est consciente de l'importance de réaliser un SDAEP. Il est précisé que Lamballe Terre & Mer est en réflexion pour réaliser un SDAEP sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il conviendra ainsi, une fois réalisé, de l'annexer au PLU par une Mise à jour des annexes.

Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales en précisant :

- Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…
- En zone urbaine et à urbaniser, afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions sur tout le territoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées... En zone A et N, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera à privilégier pour l'ensemble des nouvelles constructions.

Par ailleurs, l'ensemble des secteurs soumis à OAP, est concerné par la disposition générale suivante (intégrée dans l'introduction des OAP) :

- Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des futurs secteurs d'aménagement sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...

Il s'agit à ce niveau d'assurer une gestion exclusive à la parcelle **pour la phase opérationnelle**.

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation ainsi que sur toutes les nouvelles constructions à vocation habitat sur l'ensemble du territoire.

Concernant l'eau potable :

Le nouveau schéma départemental d'alimentation en eau potable a été élaboré par le Conseil départemental des Côtes-d'Armor pour la période 2015-2030, avec pour objectif d'apporter une vision des besoins en matière d'alimentation en eau potable en intégrant les problématiques suivantes :

- état des infrastructures actuelles de production et de distribution,
- qualité des ressources en eau,
- évolution de la gouvernance,
- évolution des besoins,
- changement climatique.

Conformément au CGCT (art L.2224-7-1), en application de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, les collectivités compétentes doivent établir un schéma de distribution en eau potable. La commune de Coëtmieux n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

La communauté d'agglomération a repris la compétence eau potable sur l'ensemble de son territoire le 1er janvier 2019. Pour la commune de Coëtmieux, ce service est exploité en régie. Elle a la maitrise des investissements et la propriété des ouvrages.

Sur son territoire, on trouve, en 2023, 4 services différents :

- Plemy et Erquy Hénanbihen Plurien (contrats d'affermage SAUR)

- Moncontour (contrat d'affermage STGS)

- un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy, Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

La population totale desservie est estimée à 73 700 habitants, dont 57 000 habitants en régie (incluant Bréhand). Entre 2022 et 2023, le nombre d'abonnement domestique a augmenté de 1.23%.

Abonnements	2022	2023	Variation
Nombre d'abonnements domestiques (consommation inférieure à 200 m3/an)	27 329	27 664	+1,23 %
Nombre d'abonnements intermédiaires (consommation entre 200 et 6 000 m3/an)	1 042	1 044	+0,19%
Nombre d'abonnements non domestiques (consommation supérieure à 6 000 m3/an)	26	26	0,00 %
Nombre total d'abonnements	**28 397**	**28 734**	**+1,19 %**

Source : RPQS 2023

La production d'eau potable est assurée pour 27 000 abonnés par 6 captages, un forage et des importations de collectivités voisines.

L'alimentation concerne 880 abonnés sur la commune de Bréhand.

Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.
La consommation moyenne par abonnement domestique est de : **52 m³ par an en 2023**. Elle était de 57 m³ en 2022.

Le projet de PLU de Bréhand estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 165 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de Bréhand représente donc seulement 0.29% de la desserte actuelle du réseau.**
On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 165 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 165*52*10 = **85 800 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 165 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.9%, et le nombre d'habitants estimés en 2024 (soit environ 1765 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **1 056 276 m3 sur 10 ans**.

Année	Population estimée	Consommation estimée en eau potable (52m3 par habitant et par an)
2024	1765	91780
2025	1781	92612
2026	1797	93444
2027	1813	94276
2028	1829	95108
2029	1846	95992
2030	1863	96876
2031	1879	97708
2032	1896	98592
2033	1913	99476
2034	1931	100412
		1056276

Le tableau de synthèse des indicateurs suivants indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau et ainsi limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.25% passant d'un rendement de 84.6% à 84.85%, cela signifie qu'avec un rendement de

84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.85%, le réseau desservirait 57 168 habitants, soit 168 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

Désignation	unité	2022	2023
Prix TTC du service au m³ pour 120 m³	€/m³	2,44	2,55
Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)	%	100	100
Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)	%	100	100
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	%	80	80
Rendement du réseau de distribution	%	84,7	84,6
Indice linéaire des volumes non comptés	m³/km/j	1,4	1,4
Indice linéaire de pertes en réseau	m³/km/j	1,3	1,3
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	%	0,46	0,46
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	unité	109	109
Estimation du nombre d'habitants desservis	hab	57 000	57 000
Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées	nb/1000ab	NC	NC
Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés	%	NC	NC
Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service	jours ouvrables	NC	NC
Taux de réclamations écrites	nb/1000ab	0,2	NC
Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé	€/m³	0,011	0,008
Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente	%	NC	NC

Source : RPQS 2023

Une étude HMUC (hydrologie, milieux, usages et climat) est actuellement en cours à l'échelle des SAGES Baie de Saint-Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimés.

Concernant les zones humides et les cours d'eau :

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5.11 PAYSAGES ET PATRIMOINE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage Ua sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés.
- Sur les bords des cours d'eau avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre conséquent d'éléments de patrimoine bâti (118 bâtiments et éléments du petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit) ;
- 78 bâtiments identifiés pour le changement de destination, correspondant à des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural à préserver au sein du paysage rural ;
- Près de 19 kilomètres de circuits doux protégés, permettant d'assurer la découverte des éléments patrimoniaux identifiés.

5.12 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE, GAZ A EFFET DE SERRE, DECHETS

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Bréhand**.

Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur l'agglomération, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une très faible mesure par le changement de destination (7 logements estimés). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future et de densification) pourra **conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires et collectifs) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat collectif ».
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.
- **Une OAP thématique « habitat » a été mise en place afin de fixer des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité** notamment en termes d'inertie thermique.

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte.**

5.13 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

5.13.1 LE RISQUE INONDATION

La commune de Bréhand n'est pas concernée par le risque inondation. Cependant, les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilités des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N.*

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.

- *L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif ».*

5.13.2 EXPOSITION AU RISQUE RADON

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 3 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grés et schistes noirs). Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque.

5.13.3 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification. Cependant, le règlement du PLU (titre I) rappelle en quoi la commune est concernée et la nécessité de la prise en compte de règles de construction et mesures préventives par rapport aux nouvelles constructions sur le territoire.

5.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Sur la commune de Bréhand **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa nul à moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa nul à moyen**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

5.13.5 LE RISQUE NUISANCE ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Concernant les ICPE, la commune de Bréhand compte 26 ICPE sur son territoire, non Seveso. Parmi ces 26 ICPE, 21 correspondent à des ICPE de type agricole, en lien avec une activité agricole, dédiée à l'élevage, structurante sur la commune de Bréhand. Ces 21 ICPE agricoles sont toutes en fonctionnement et sont localisées au sein de l'espace rural.

5 ICPE sont localisées au sein ou à proximité immédiate du tissu de l'agglomération de Bréhand. Il s'agit de quatre activités d'élevage et de l'ancienne déchèterie de la ZA du Vau Jaune (à l'arrêt).

7 sites industriels sont répertoriés sur le territoire communal. Parmi ces 7 sites recensés, seulement deux d'entre eux sont identifiés comme en activité, les autres étant qualifiés d'activité terminée. La majorité des sites industriels inventoriés sont localisés au sein de l'espace rural de Bréhand (Le Prebys, au sud de La Ville es Chien, le long du ruisseau de la Touche, à Beauvais et au sud-ouest du territoire, à proximité de l'Evron), soit dans des secteurs éloignés des habitations. Les sites repérés au sein de l'espace rural sont repérés commune non actifs. Les deux sites « actifs », sont situés dans le tissu urbanisé :

- Le premier est localisé sur la zone artisanale du Vau Jaune, à l'ouest du bourg, il s'agit de la station-service du Relai du Mené.
- Le second est un garage implanté le long de la rue du stade, au sein du bourg.

La commune de Bréhand abrite également deux anciennes décharges situées sur la partie Sud du territoire communal :

- L'ancienne décharge de la Croix Launay (SSSP000235501),
- L'ancienne décharge de la Croix Beauvais (SSSP000235401).

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun site ou siège d'exploitation actifs ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière.

Pour sa part, la Zone d'activités du Vau Jaune permet l'implantation d'activités industrielles, à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire dans le cadre de la densification de la zone déjà aménagée : ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

5.13.6 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

La Commune de Bréhand n'est pas concernée par le risque TMD routier ou ferroviaire. En revanche, Le territoire communal est concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » en lien avec la traversée d'un gazoduc sur la commune.

En effet, la commune de Bréhand est traversée par des canalisations :

- Caulnes – Ploufragan Pont Noir (DN 200, PMS 67,7 bars) ;
- Plénée Jugon - Meslin (DN 250, PMS 67,7 bars) ;

Le territoire communal est aussi impacté par les servitudes d'utilité publique d'effets des canalisations suivantes :

- Caulnes – Ploufragan Pont Noir (DN 200, PMS 67,7 bars),
- Meslin – Ploufragan Zoopôle (DN 300, PMS 67,7 bars)
- Meslin - Lamballe (DN 100, PMS 67,7 bars)

Des installations annexes, qui ne sont pas situées sur Bréhand, impactent le territoire communal via les servitudes d'utilité publique d'effets :

- Poste de Meslin.

Dans ce cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs d'Ille et Vilaine.

Par ailleurs, les zones de projet (secteurs de densification et secteurs d'extension de l'urbanisation) ne sont pas traversées par ces canalisations (localisation en frange nord et sud du territoire communal).

5.13.7 LES NUISANCES SONORES

Le principal enjeu relatif aux nuisances sonores concerne la RD768. Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 30 à 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD768. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Aucune zone d'urbanisation future à vocation d'habitat n'est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RD768 et aucun secteur de densification de l'enveloppe urbaine n'est concerné. De plus, l**es nuisances sonores seront limitées par le respect des normes constructives en matière acoustique.**

Complémentairement, aucun bâtiment identifié au titre du changement de destination sont identifiés vis-à-vis de la RD768.

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

Pour davantage de détails concernant l'évaluation environnementale, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

6 Chapitre 5 – Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de bretagne approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Lamballe Terre et Mer adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022 (en cours de révision et arrêt prévu en juillet 2025).
- Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne entré en vigueur le 4 avril 2022.
- Le SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 25 aout 2016.
- Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin le 15 mars 2022.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Brieuc approuvé le 07 février 2025.

Le rapport de présentation établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (Cf chapitre 5).

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

7 Chapitre 6 – Indicateurs de suivi

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur plusieurs grands sujets :

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	1707 habitants	Insee 2021	Viser environ 1930 habitants (PADD) 165 habitants supplémentaire (projection à horizon 2034)
Nombre de résidences principales	705 logements	Insee 2021	Environ 8 nouveaux logements par an
Rythme de construction	9 logements/an (2012-2021)	SITADEL	
Rythme de construction	7 logements/an (2014-2020)	Commune (PC délivrés)	
DEVELOPPEMENT URBAIN			
Densité des opérations d'ensemble	11 logements/ha (dernière opération – lotissement du bocage)	Commune (en lien avec les OAP)	18 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble en extension et densification sans consommation foncière (2021-2031 et 25 logements/ha (2031-2041)
Consommation d'espace	6.1 ha sur 2011-2021	MOS	Consommation entre aout 2021 et arrêt du PLU (2.59 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (0.26ha) + consommation secteur d'extension (0.46 ha) Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2034) de l'ordre de **3.31 hectares à vocation habitat + 0.3ha à vocation équipement (pumptrack + cimetière)**
ACTIVITE AGRICOLE			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	36	Diagnostic agricole 2020	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	2021 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence
ENVIRONNEMENT			
Zones humides	0.58 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection
Zones humides	243 ha	Identification SAGE	Protection
Cours d'eau	36.2 km linéaires	Référentiel DDTM22	Protection
Espaces Boisés Classés	76.4 ha	PLU (reprise inventaire communal – base repérage ABI)	Protection

Haies inventoriées	199 km linéaires	PLU (Base inventaire intercommunal – programme Breizh bocage)	Protection
Trame verte et bleue (générale)	Délimitation de la zone naturelle	PLU	Protection (droit à construire particulièrement réduit dans la zone N)

CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)

Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales (obligation à la parcelle pour tous les secteurs d'OAP et pour toute nouvelle construction en zone U)
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Capacité d'accueil cohérente avec objectif accueil démographique d'ici 2034

PAYSAGES & PATRIMOINE

Patrimoine (croix, bâtiments)	118 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	78 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Liaisons douces	19 km/l	Inventaire communal et PDIPR	Protection

RISQUES

Risque d'inondation par débordement cours d'eau	Identification des cours d'eau	PLU (cours d'eau intégrés en zone naturelles)	Prise en compte du risque à travers inconstructibilité aux abords des cours d'eau (10 à 20 m en zone U, AU et A, N)
Risque TMD gazoduc	Caulnes – Ploufragan Pont Noir (DN 200, PMS 67,7 bars) ; Plénée Jugon - Meslin (DN 250, PMS 67,7 bars)	PAC 2020	Intégration des marges de recul dans le plan de zonage
Nuisances sonores	RD768 (catégorie 3 à 4) soit 30 à 10m de marge de recul	PAC 2020	Intégration des marges de recul dans les annexes du PLU et dans le rapport de présentation
Sites et sols pollués et industriels	26 ICPE (agricoles) et 7 sites industriels	Georisque.gouv.fr	Information dans le rapport de présentation. Localisation des sites concernés au sein de la zone Agricole, éloigné du bourg et des futurs secteurs de développement

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

ELEMENTS METHODOLOGIQUES

1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1 AUTEURS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Evaluation environnementale au titre du Code de l'Urbanisme a été pilotée par Alice LE NEDIC, urbaniste, qui a également réalisé ses parties généralistes (analyse des enjeux et des incidences).

Concernant spécifiquement le volet naturaliste, l'analyse des incidences a été réalisée :

- Par Elise Ghesquière (botaniste - pédologue) : pour les prospections de terrain (identification des espèces et des habitats, y compris les zones humides). Ces prospections ont eu lieu sur différents sites en janvier 2021.
- Par Elise Ghesquière (botaniste - pédologue) : pour l'analyse à l'échelle globale (à l'échelle du territoire et de ses abords, vis-à-vis de Natura 2000).

1.2 DEMARCHE GENERALE

L'Evaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les **« composantes environnementales »** qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore, Gaz à effet de serre), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode.

Sur cette base, Ouest Am' a développé une méthodologie spécifique (cf. ci-après).

1.3 DEMARCHE DETAILLEE

1.3.1 IDENTIFICATION & HIERARCHISATION DES ENJEUX

L'identification des enjeux s'est faite en collaboration avec la Commune. Elle a été faite en lien avec le contenu du Diagnostic territorial et de l'Etat initial de l'environnement.

La hiérarchisation des enjeux a essentiellement été établie en tenant compte des spécificités locales, en tenant évidemment compte du contexte global. L'objectif est de déterminer le niveau d'attention qui devra être accordé à chaque enjeu.

1.3.2 SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le **scénario « au fil de l'eau »** constitue le scénario de référence, produit à travers un **strict prolongement des tendances passées** (consommation d'espace, incidences sur les milieux et sur les ressources…). A ce titre, il contribue à **mettre en exergue les enjeux pour le territoire communal**, et donc à définir des mesures correctives dans le cadre des réflexions portant sur le PLU en cas d'incidences négatives notables sur l'environnement (éviter – réduire – compenser).

1.3.3 ANALYSE A L'ECHELLE TERRITORIALE

L'analyse s'est centrée sur la manière dont la mise en œuvre du PLU répondrait aux enjeux identifiés pour le territoire, sur chacune des 11 thématiques de l'Evaluation environnementale :

- **Sols/sous-sols** :
  - Maîtrise de la consommation d'espace (habitat, activités, équipements…) en lien avec l'objectif ZAN,
  - Impacts sur l'activité agricole (sites et foncier exploité)
- **Milieux naturels & biodiversité** :
  - Prise en compte de la Trame verte, bleue et noire,
  - Analyse à l'échelle des sites à enjeux d'aménagement,
  - Analyse des incidences vis-à-vis de Natura 2000 : à ce niveau, l'analyse a essentiellement porté sur les enjeux naturalistes au niveau des zones d'urbanisation future envisagées.
- **Cycle de l'eau** :
  - Eaux usées (capacité de la STEP et des réseaux),
  - Eaux pluviales,
  - Etc.
- **Paysages & patrimoine** :
  - Echelle du territoire,
  - Echelle du pôle urbain, des projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification / renouvellement urbain), des projets d'extensions…
- **Qualité de l'air** : en lien avec les mobilités, les formes urbaines…
- **Energie** : en lien avec les mobilités, les formes urbaines…
- Gaz à effet de serre : en lien avec les mobilités…
- **Déchets** : en lien avec l'évolution de population envisagée, les modes d'organisation des futures opérations…
- **Risques naturels** : liés à la nature des sols…
- **Risques technologiques** : ICPE notamment celles soumises à Autorisation, activités agricoles, Transport de Matières Dangereuses…
- **Environnement sonore** : activités, réseau routier…

1.3.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La conclusion de l'Evaluation environnementale a été formulée **à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées** sur les 11 thématiques de l'Evaluation environnementale.

Elle permet en particulier de **croiser les différentes thématiques de l'Evaluation environnementale**, afin d'évaluer les **éventuelles incidences cumulées**.

1.3.5 INDICATEURS DE SUIVI

Afin de permettre l'évaluation du projet de PLU à terme, des **indicateurs de suivi** sont mis en place. En parallèle, les **modalités de suivi** de ces indicateurs sont définies.

Pour chaque indicateur, **un état « zéro », une source et les perspectives du projet de PLU** sont rappelés : l'objectif de ce tableau de bord est de permettre un suivi satisfaisant dans le temps, qui débouchera *in fine* sur l'évaluation du PLU.

2 LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX D'AMENAGEMENT

2.1 PRINCIPES GENERAUX

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer.

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, inscrit des principes forts dans le code de l'environnement et vient enrichir la séquence éviter, réduire et compenser, notamment par les points suivants :

- L'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain, et l'obligation de respecter la séquence éviter, réduire et compenser pour tout projet impactant la biodiversité et les services qu'elle fournit est maintenant inscrit dans la loi. Si la séquence éviter, réduire et compenser n'est pas appliquée de manière satisfaisante, le projet ne pourra pas être autorisé en l'état.
- L'article 69 de cette loi apporte la reconnaissance des sites naturels de compensation, agréés par le ministère accompagné de la création du statut d'opérateur de compensation écologique. Le texte de loi identifie les trois modalités de mise en œuvre de la compensation : le maître d'ouvrage peut réaliser lui-même les mesures, faire appel à une tierce partie, ou encore recourir à l'acquisition d'unités de compensation écologiquement équivalentes d'un site naturel de compensation agréé par l'État. Cette dernière modalité est une nouvelle possibilité offerte par la loi.
- La nature des compensations reste précisée par le maître d'ouvrage dans l'étude d'impact et ce dernier reste l'unique responsable de l'efficacité de la compensation.
- L'article 72, quant à lui, offre la possibilité sous forme de contrat nommé « obligations réelles environnementales » entre une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et un propriétaire de pérenniser dans le temps et au fil des différents propriétaires, *« des obligations qui ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques dans un espace naturel, agricole ou forestier. »*.

2.2 METHODOLOGIE DES INVESTIGATIONS

Sur la Commune, les investigations ont été menées par une botaniste-pédologue, spécialisée en matière d'inventaire des zones humides.

Le diagnostic de terrain a été réalisé en janvier 2021.

2.2.1 DIAGNOSTIC ZONES HUMIDES

2.2.1.1 DEFINITION

La définition des zones humides se fait à l'aide de deux critères :

- Le critère végétation : une **végétation spécifique hygrophile** (« qui affectionne les milieux plus ou moins gorgés d'eau »), permet de définir le caractère humide d'une formation végétale. Le critère flore prend en

compte la nature des espèces (certaines sont caractéristiques de zones humides) et la surface couverte par ces espèces, ou bien la nature des communautés d'espèces végétales.

- Le critère sol : la délimitation de la zone humide se base sur la présence de **traces d'engorgement permanent ou temporaire du sol** (traces d'hydromorphie) qui déterminent plusieurs types pédologiques caractéristiques.

Deux arrêtés, parus successivement le 24 juin 2008 et le 1er octobre 2009 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, viennent appuyer la méthodologie à employer pour définir ces zones humides. La circulaire du 18/01/2010 précise quant-à-elle la méthodologie à employer concernant la délimitation des zones humides.

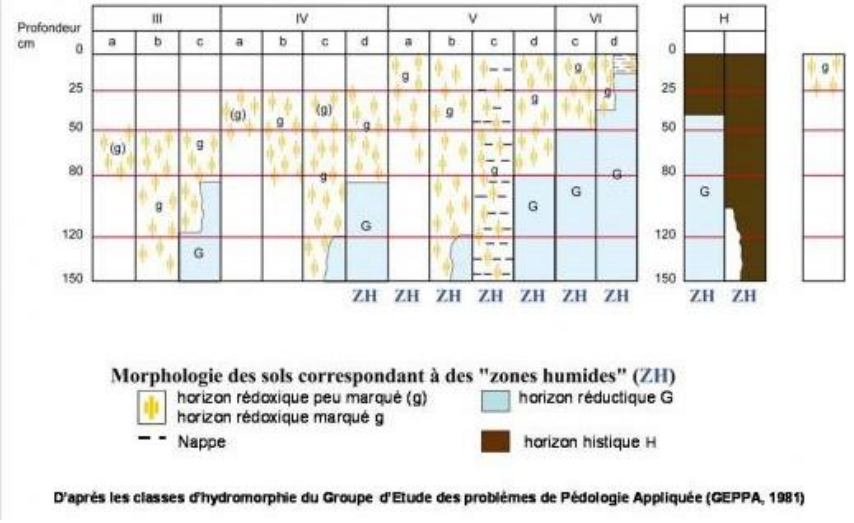
Depuis la promulgation, le 26 juillet 2019, d'un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB), la définition des zones humides, telle que présentée au 1° du I de l'article L211-1 du Code de l'environnement, a confirmé le caractère alternatif des critères sol et végétation :

*La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire**, ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

2.2.1.2 METHODOLOGIE

La délimitation des zones humides selon le critère pédologique est basée sur une série de sondages réalisée à l'aide d'une tarière, avec caractérisation d'éventuels horizons hydromorphes (présences de traces d'oxydo-réduction, décoloration, engorgement, etc.) (cf. figure suivante).

Les traces d'hydromorphie et la profondeur d'apparition de ces traces d'hydromorphie sont recherchées afin de caractériser la morphologie des sols selon le tableau du GEPPA suivant :



D'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

Ainsi, de façon synthétique, l'existence d'une zone humide est caractérisée par un sondage pédologique où des traces d'hydromorphie apparaissent dans les 50 premiers centimètres et où les manifestations de l'excès d'eau perdurent au-delà de cette profondeur.

L'ensemble de la zone d'étude a été parcouru à pied afin d'y effectuer une série de sondages à la tarière à main (Ø 70, profondeur maximale d'investigation = 1,2m) et chaque point de sondage a été repéré au GPS.

Sur le site, les sondages ont été réalisés jusqu'à 90 cm de profondeur. Le substratum présentait un horizon sablo-argileux avec une charge caillouteuse en profondeur.

2.2.2 DIAGNOSTIC HABITATS-FLORE

2.2.2.1 HABITATS NATURELS

L'identification ou la caractérisation des différentes communautés végétales ou unités de végétation est basée sur l'utilisation de la méthode de la phytosociologique sigmatiste. La méthode de la phytosociologie sigmatiste consiste à réaliser des relevés floristiques au sein d'une unité de végétation homogène, sur une surface déterminée, en attribuant à chacune des plantes relevées un coefficient d'abondance.

Le niveau de précision des unités de végétation suit les préconisations suivantes :

- Pour les communautés végétales à fort intérêt (habitats d'intérêt communautaire, végétations des zones humides d'intérêt, végétations à forte naturalité) : le rang de l'association ou à défaut de l'alliance,
- Pour les autres végétations naturelles ou semi-naturelles : rang de l'alliance,
- Pour les milieux anthropisés : le code Corine biotopes.

Les correspondances avec les codes CORINE biotopes sont établies pour chaque unité de végétation identifiée susceptible d'être rattachée à ces différents référentiels.

Les résultats sont présentés par habitat du référentiel CORINE biotopes. Le document de référence utilisé est « Classification physionomique et phytosociologique des végétations de Basse-Normandie, Bretagne et Pays de la Loire. Brest : Conservatoire botanique national de Brest, 262 p. Delassus, Magnanon et. al., 2014 ».

2.2.2.2 FLORE PATRIMONIALE

Les espèces **protégées, inscrites sur liste rouge ou déterminantes ZNIEFF** sont géolocalisées.

Les noms des espèces végétales utilisés respectent la nomenclature TAXREF v16.0, le référentiel taxonomique national élaboré et diffusé par le Muséum national d'histoire naturelle