

Département des Côtes d'Armor



DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PABU

*Création d'une plateforme pédagogique
pour le service départemental d'incendie et
de secours des Côtes d'Armor*

Notice de présentation



Guingamp-Paimpol
Armor-Argoat Agglomération
11 rue de la Trinité 22 200 Guingamp
02 96 13 59 59



Urbanisme et aménagement



Envoyé en préfecture le 07/12/2018

Reçu en préfecture le 07/12/2018

Affiché le

ID : 022-200067981-20181127-D20181124-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE **p 2**

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE **p 2**

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE **p 3**

- 1.1. Contexte socio-économique
- 1.2. Cadre environnemental

2. LA DECLARATION DE PROJET **p 10**

- 2.1. Objet de la procédure et justification de son caractère d'intérêt général
- 2.2. Caractéristiques du site du projet
- 2.3. Description du projet
- 2.4. Approche des principales incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine
- 2.5. Bilan

3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU **p 29**

- 3.1. La situation du projet au PLU avant mise en compatibilité
- 3.2. Les incidences du projet sur le P.L.U.
 - Vis-à-vis du PADD
 - Vis-à-vis du zonage
 - Vis-à-vis du règlement
 - Vis-à-vis des orientations d'aménagement et de programmation
 - Vis-à-vis du tableau des surfaces de zones du PLU

ANNEXES : Evolution avant/après des pièces du PLU faisant l'objet d'une mise en comptabilité

PREAMBULE

Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération, dans les Côtes d'Armor, a engagé une déclaration de projet suivie d'une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Pabu approuvé le 12 juin 2006 et ayant fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (une modification simplifiée, trois modifications et une révision avec examen conjoint).

Cette procédure vise à permettre la création d'un plateau pédagogique de formation pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Côtes d'Armor (SDIS) sur une friche industrielle située dans le quartier de Pont Ezer.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

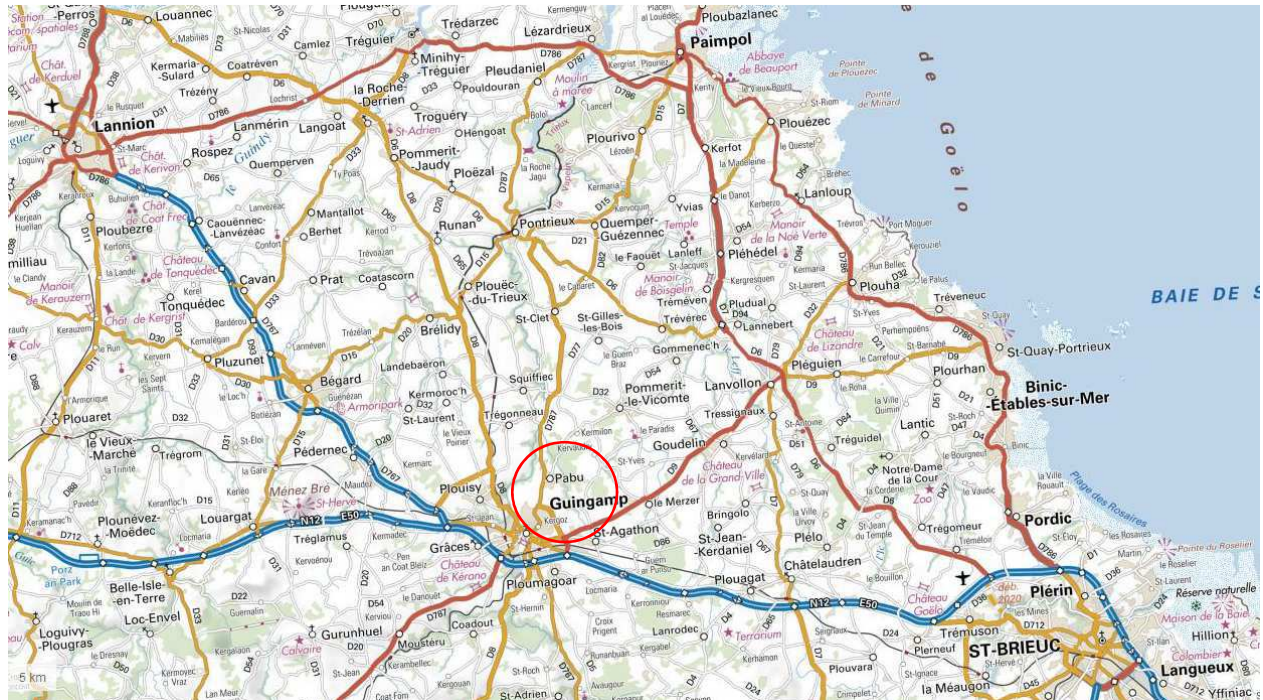
La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU s'organise en plusieurs étapes successives:

- Mise en forme du dossier;
- Saisine de l'autorité environnementale pour déterminer si le projet sera soumis à évaluation environnementale;
- Convocation des Personnes Publiques Associées (PPA) à une réunion donnant lieu à un examen conjoint du projet. Le dossier est joint aux convocations. Sont ainsi associés : Préfet et services de l'Etat, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Départemental, Syndicat mixte chargé du ScoT, autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, EPCI compétent en matière de PLH (programme local de l'habitat), Présidents des Chambres Consulaires (Chambre de l'Agriculture, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers)
- Examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées, et rédaction du compte-rendu de réunion joint au dossier;
- Enquête publique : par arrêté du président de Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération, le dossier fera l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois. L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.
- A l'issue de l'obtention du rapport du Commissaire-Enquêteur, le Conseil Communautaire, par délibération se prononce sur la déclaration de projet qui emporte la mise en compatibilité du P.L.U., soit en l'état, soit corrigée ou complétée pour tenir compte d'éventuelles remarques formulées par les PPA ou lors de l'enquête publique.
- La mise en compatibilité sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme.
- La totalité du dossier approuvé est transmis au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Située à l'ouest du département des Côtes d'Armor, au nord de Guingamp, la commune de Pabu est accessible via la RN 12 reliant Rennes à Brest et par la RD 787 reliant Guingamp à Pontrieux. Elle est géographiquement située à 20 minutes de Saint Brieuc et à 25 minutes de Lannion. Le développement de la commune s'est principalement concentré au Sud dans la continuité urbaine de Guingamp.



Pabu fait partie de Guingamp-Paimpol-Armor-Argoat Agglomération (GP3A) depuis le 1^{er} janvier 2017, qui rassemble 57 communes et 74 000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Guingamp approuvé le 11 juin 2007.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	1 739	2 452	2 871	2 772	2 675	2 772	2 776
Densité moyenne (hab/km ²)	222,1	313,2	366,7	354,0	341,6	354,0	354,5

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

Commune périurbaine, Pabu bénéficie de la proximité immédiate du pôle d'emploi de Guingamp et du phénomène de rurbanisation des actifs des pôles d'emplois proches : agglomérations de Guingamp, St Brieuc et Lannion. La commune présente ainsi une certaine attractivité qui se traduit néanmoins peu dans les statistiques d'évolution démographique : la présence d'une maison de retraite sur le territoire communal gonfle le taux de mortalité, tandis que la collectivité considère que l'arrivée d'une

nouvelle population a souvent été jugulée par une insuffisance de l'offre en logements et terrains à bâtir.

Pabu compte 2776 habitants en 2014.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	5,0	2,3	-0,4	-0,4	0,4	0,0
<i>due au solde naturel en %</i>	0,4	0,2	-0,3	-0,8	-1,0	-1,2
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	4,6	2,1	-0,1	0,4	1,4	1,2
Taux de natalité (‰)	14,2	10,5	8,5	6,4	8,1	7,1
Taux de mortalité (‰)	9,9	8,7	11,9	14,2	18,1	18,8

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales - État civil.

Pabu affiche un taux de concentration d'emploi intéressant, avec une moyenne de 111 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Le principal employeur est le centre hospitalier de Guingamp, situé sur le sud du territoire de Pabu. La commune dispose d'une zone artisanale au Rucær et d'une zone commerciale dite de Saint-Loup. Quelques entreprises et commerces sont implantés au bourg et dans la zone urbaine prolongeant Guingamp. Le bourg accueille plusieurs équipements. Un lycée rural d'enseignement professionnel et le centre de formation d'En Avant Guingamp sont par ailleurs situés sur la commune.

En 2010, on recense seulement 4 exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune. Le territoire communal est en effet petit et fortement urbanisé en raison de son caractère périurbain. En 2000, 322 ha, soit 43% du territoire communal, sont utilisés pour l'agriculture. En 2010, ce chiffre n'est pas communiqué. L'orientation technico-économique dominante sur la commune est l'élevage de granivores mixtes.

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

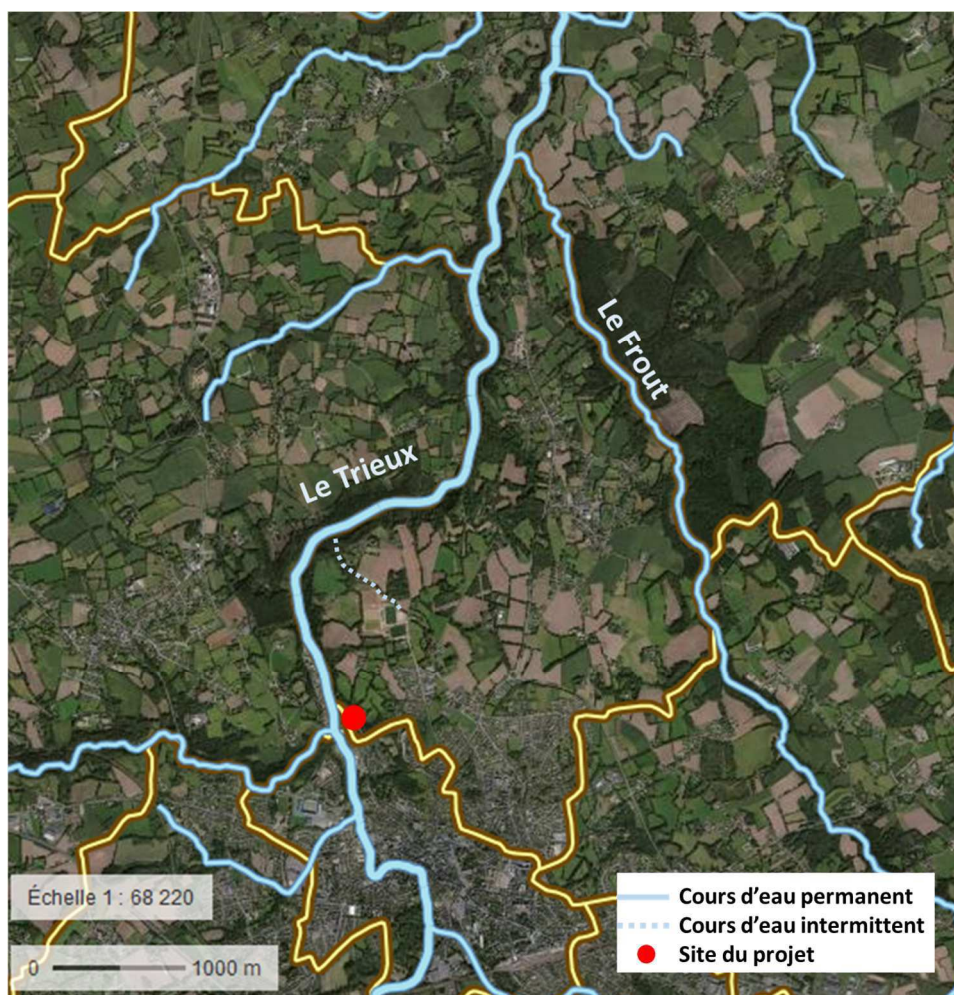
Contexte topographique

Le territoire de Pabu s'étend sur de 7.83 Km². La commune est très vallonnée, marquée notamment par les vallées du Trieux et du Froul. Le reste du territoire se présente sous la forme de deux plateaux où se trouvent le bourg, à une altitude d'environ 115 mètres, et les quartiers limitrophes de Guingamp, à une altitude d'environ 130 mètres.

La trame bleue

Le territoire communal est délimité par deux rivières : à l'Est, le ruisseau du Froul, à l'Ouest, le Fleuve du Trieux. Le Froul se jette dans le Trieux à l'extrême pointe Nord du Territoire. Les deux cours d'eau forment des vallées boisées relativement encaissées et peu accessibles.

La commune se situe sur le bassin versant du Trieux, de la masse d'eau côtière du Trieux et des masses d'eaux souterraines du Trieux et du Leff. Elle est couverte par le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo approuvé le 21 avril 2017.



Réseau hydrographique

Le Trieux aval, en bordure duquel se situe le projet, présente un état écologique moyen (données 2011-2012-2013, source SAGE ATG). L'objectif de bon état écologique affiché par le SAGE pour ce tronçon est 2015 ou 2021. Le paramètre déclassant est les diatomées. Le SAGE estime que les cours d'eau du territoire sont concernés principalement par des concentrations en pesticides significatives et une contamination microbiologique parfois importante de eaux des zones de loisirs comme à Guingamp. La masse d'eau souterraine Trieux-Leff présente un mauvais état chimique, dû à un paramètre nitrates

et pesticides déclassant. L'objectif de bon état est repoussé à 2021 pour les masses d'eau de la baie de Saint-Brieuc et du Trieux-Leff.

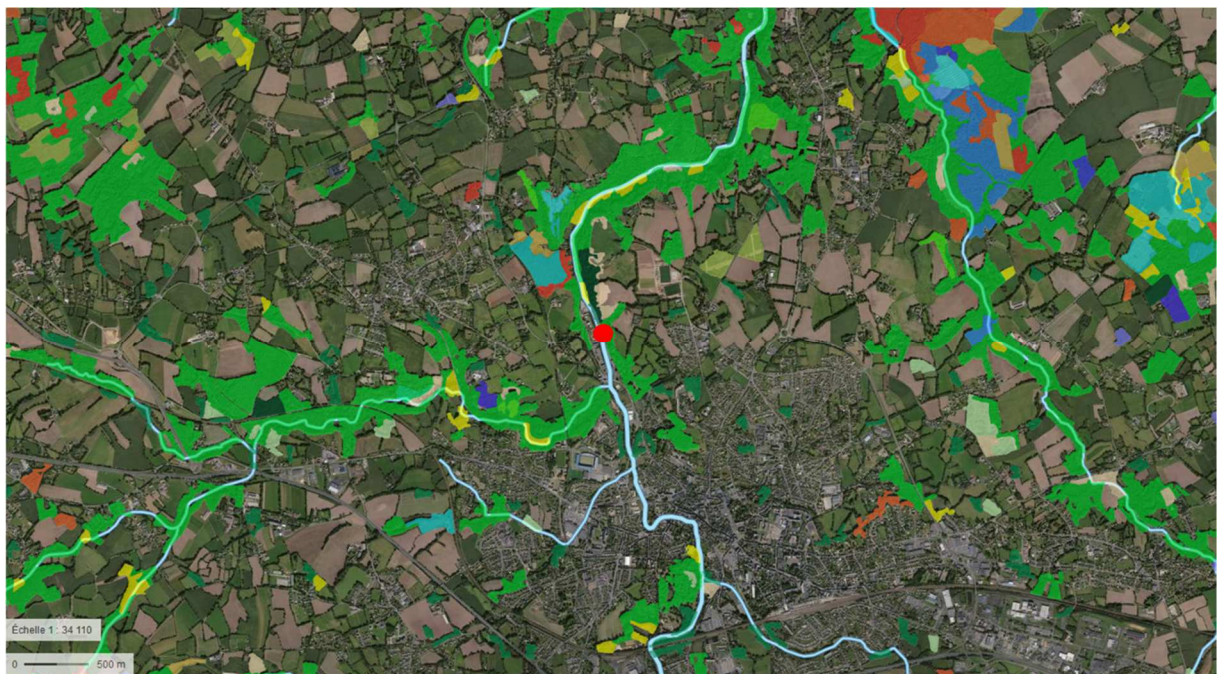
Les principaux foyers de pollution sont les pollutions domestiques (assainissement collectif et non collectif), les pollutions d'origine agricoles (épandage d'engrais azotés, utilisation de produits phytosanitaires, abreuvement direct des animaux aux cours d'eau), les pollutions industrielles, les pollutions liées aux élevages piscicoles et aux pollutions urbaines (écoulement d'eaux pluviales chargées en pesticides et hydrocarbures).

L'inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire de la commune de Pabu par le syndicat mixte environnemental du Goëlo et de l'Argoat (SMEGA) en 2014.

La trame verte

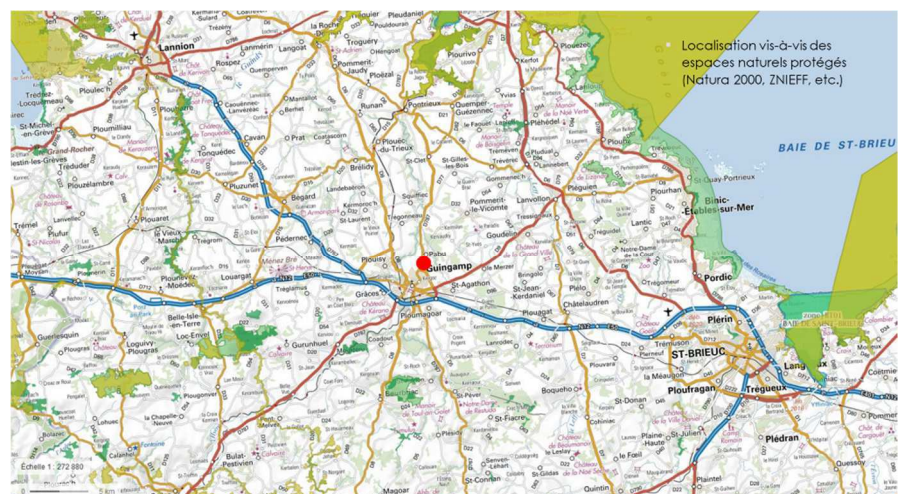
La trame verte sur Pabu se concentre dans les vallées boisées du Trieux et du Frouit et la trame bocagère située en dehors des espaces urbanisés.

Le territoire de Pabu ne comporte pas d'espaces naturels protégés.



Réseau hydrographique, boisements (aplats colorés) et bocage dans l'environnement du site du projet (source : Géoportail)

*Localisation de Pabu vis-à-vis des espaces naturels protégés (Natura 2000, ZNIEFF, réserves, etc.)
source : géoportail*



Faune et flore

Le saumon atlantique et l'anguille sont présents dans les cours d'eau du Trieux et du Frou au niveau de Pabu. Le SAGE ATG recense aussi sur son territoire d'autres espèces remarquables :

- Invertébrés : l'écrevisse à pattes blanches.
 - Mammifères : la Loutre (*utra lutra*).
 - Amphibiens : plusieurs espèces de tritons, salamandres, crapauds ou grenouilles sont présents sur le territoire du SAGE.
 - Flore : L'osmonde royale (fougère abondante en Bretagne). La trichomanès remarquable (fougère vivace, présente en Bretagne).
- Celles-ci sont donc potentiellement présentes à Pabu.

L'inventaire national du patrimoine naturel recense par ailleurs 34 espèces sur la commune, dont 11 font l'objet d'une protection :

Liste des espèces recensées (Commune : Pabu)



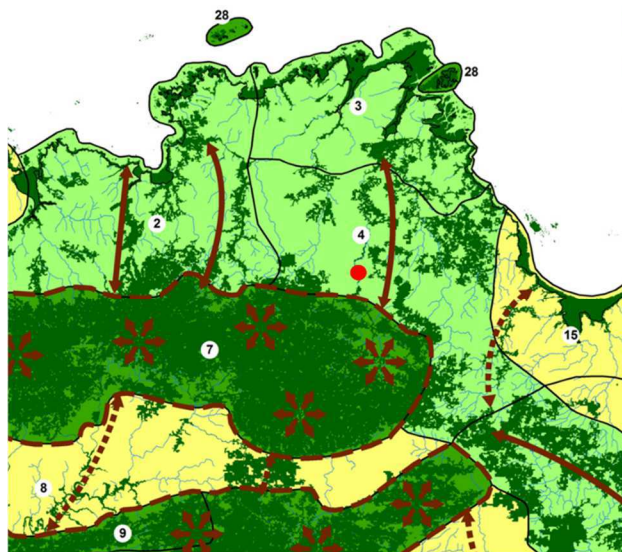
	Nom valide	Nom vernaculaire	Dernière obs.	Statut*
Insectes et araignées	<i>Aglais io</i> (Linnaeus, 1758)	Paon-du-jour (Le), Paon de jour (Le), Oeil -de-Paon-du-Jour (Le), Paon (Le), Oeil-de-Paon (L')	2012	P
Insectes et araignées	<i>Boyeria irene</i> (Boyer de Fonscolombe, 1838)	Aeschna paisible (L')	2006	P
Insectes et araignées	<i>Calopteryx splendens</i> (Harris, 1780)		2009	P
Insectes et araignées	<i>Calopteryx virgo</i> (Linnaeus, 1758)		2011	P
Insectes et araignées	<i>Coenagrion puella</i> (Linnaeus, 1758)		2009	P
Insectes et araignées	<i>Cordulegaster boltonii</i> (Donovan, 1807)	Cordulégastré annelé (Le)	2011	P
Insectes et araignées	<i>Libellula depressa</i> Linnaeus, 1758		2009	P
Insectes et araignées	<i>Lucanus cervus</i> (Linnaeus, 1758)	Cerf-volant (mâle), Biche (femelle), Lucane	2013	P
Insectes et araignées	<i>Pararge aegeria</i> (Linnaeus, 1758)	Tircis (Le), Argus des Bois (L'), Égérie (L')	2007	P
Insectes et araignées	<i>Pieris brassicae</i> (Linnaeus, 1758)	Piéride du Chou (La), Grande Piéride du Chou (La), Papillon du Chou (Le)	2007	P
Insectes et araignées	<i>Platycnemis pennipes</i> (Pallas, 1771)		2009	P
Insectes et araignées	<i>Pyronia tithonus</i> (Linnaeus, 1771)	Amaryllis (L), Satyre tithon (Le), Titon (Le)	2007	P
Insectes et araignées	<i>Pyrrhosoma nymphula</i> (Sulzer, 1776)		2009	P
Insectes et araignées	<i>Vanessa atalanta</i> (Linnaeus, 1758)	Vulcain (Le), Amiral (L), Vanesse Vulcain (La), Chiffre (Le), Atalante (L')	2007	P
Insectes et araignées	<i>Vespa velutina nigrithorax</i> du Buysson, 1905	Frelon à pattes jaunes, frelon asiatique	2014	J
Mammifères	<i>Dama dama</i> (Linnaeus, 1758)	Daim européen, Daim	2012	P
Mammifères	<i>Erinaceus europaeus</i> Linnaeus, 1758	Hérisson d'Europe	2010	P
Mammifères	<i>Sciurus vulgaris</i> Linnaeus, 1758	Écureuil roux	2008	P
Poissons	<i>Anguilla anguilla</i> (Linnaeus, 1758)	Anguille européenne	1989	P
Amphibiens et reptiles	<i>Anguis fragilis</i> Linnaeus, 1758	Orvet fragile	2011	P
Poissons	<i>Barbatula barbatula</i> (Linnaeus, 1758)	Loche franche	1989	P
Poissons	<i>Cottus gobio</i> Linnaeus, 1758	Chabot, Chabot commun	1989	P
Poissons	<i>Esox lucius</i> Linnaeus, 1758	Brochet	1989	P
Poissons	<i>Gobio gobio</i> (Linnaeus, 1758)	Goujon	1989	P
Poissons	<i>Leuciscus leuciscus</i> (Linnaeus, 1758)	Vandoise	1989	P
Poissons	<i>Oncorhynchus mykiss</i> (Walbaum, 1792)	Truite arc-en-ciel	1989	I
Poissons	<i>Phoxinus phoxinus</i> (Linnaeus, 1758)	Vairon	1989	P
Poissons	<i>Rutilus rutilus</i> (Linnaeus, 1758)	Gardon	1989	P
Poissons	<i>Salmo salar</i> Linnaeus, 1758	Saumon atlantique	1989	P
Poissons	<i>Salmo trutta fario</i> Linnaeus, 1758	Truite de rivière	1989	P
Poissons	<i>Squalius cephalus</i> (Linnaeus, 1758)	Chevaie	1989	P
Champignons et lichens	<i>Microglossum viride</i> (Pers. ex Fr.) Gill.		1998	P
Plantes, mousses et fougères	<i>Dryopteris aemula</i> (Aiton) Kuntze, 1891	Dryoptéris à odeur de foin, Dryoptéris atlantique	1981	P
Plantes, mousses et fougères	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	2009	J

Espèces protégées

* pour la France métropolitaine : B Accidentel / Visiteur ; C Cryptogène ; D Douteux ; E Endémique ; F Trouvé en fouille ; I Introduit ; J Introduit envahissant ; M Domestique / Introduit non établi ; P Présent ; S Subendémique ; W Disparu ; X Éteint ; Y Introduit éteint ; Z Endémique éteint.

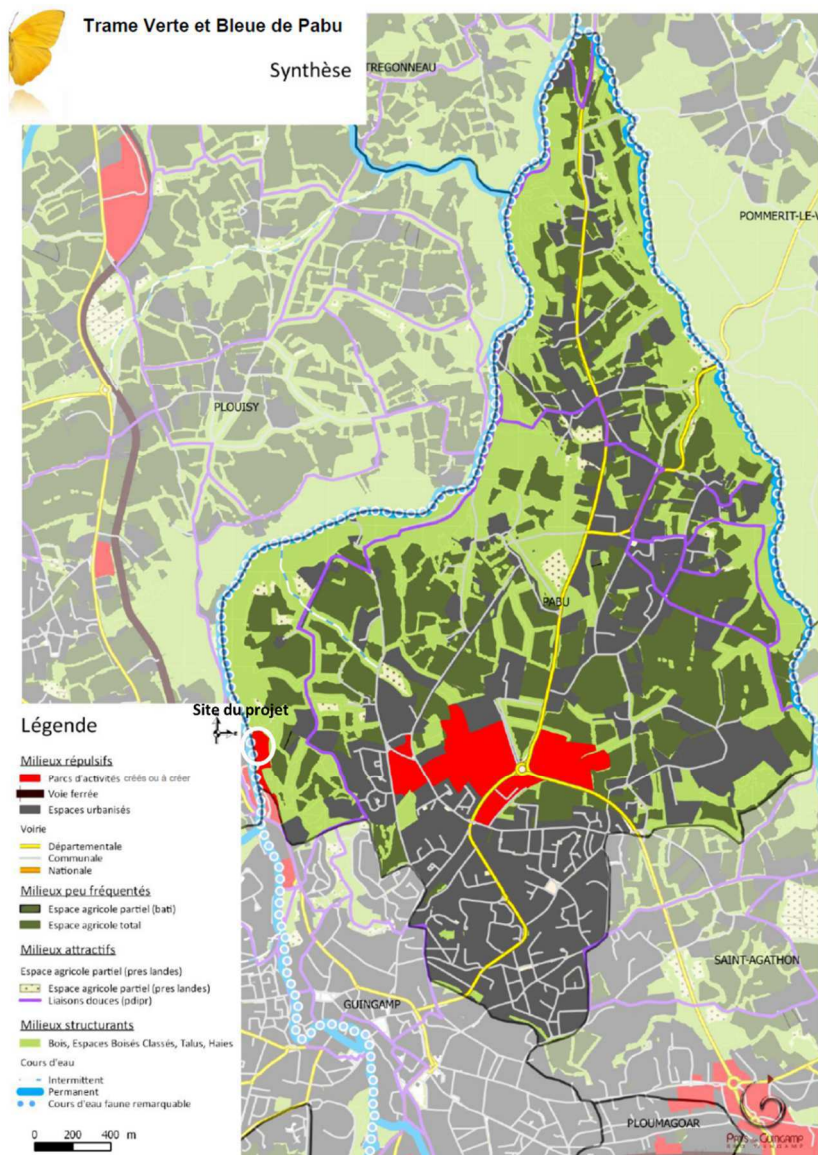
Les grandes continuités écologiques

Selon le schéma régional de cohérence écologique, Pabu se situe dans un ensemble où la connexion des milieux naturels est élevée.



- Réservoirs régionaux de biodiversité :**
- ↳ Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
- Cours d'eau de la trame verte et bleue régionale**
- ↳ Objectif assigné : Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
- 3 Grand ensemble de perméabilité présentant, en moyenne :**
- Un niveau de connexion des milieux naturels très élevé
 - ↳ Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
 - Un niveau de connexion des milieux naturels élevé
 - ↳ Objectif assigné : Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels
 - Un niveau de connexion des milieux naturels faible
 - ↳ Objectif assigné : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
 - Un niveau de connexion des milieux naturels très faible
 - ↳ Objectif assigné : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels dans un contexte de forte pression urbaine
- Corridors écologiques régionaux :**
- 3C Corridor - territoire
 - ↳ Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
 - ↔ Corridor linéaire associé à une forte connexion des milieux naturels
 - ↳ Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
 - ↔ Corridor linéaire associé à une faible connexion des milieux naturels
 - ↳ Objectif assigné : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels

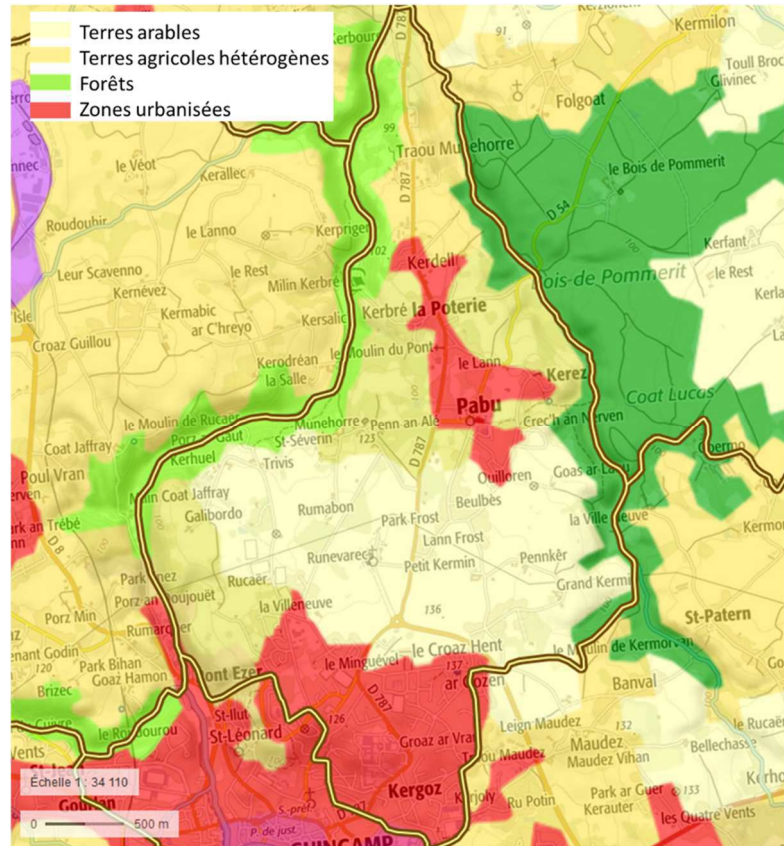
Objectifs de préservation ou de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale du SRCE



Trame verte et bleue identifiée à l'échelle de la commune (source PLU)

Les paysages

Trois grandes unités paysagères se distinguent sur le territoire communal:



*Les grandes unités paysagères
(source : Géoportail)*

- *Les vallées du Trieux et du Frouit*

Le ruisseau du Frouit et la rivière du Trieux constituent les limites naturelles communales respectivement à l'Est et à l'Ouest. Les vallées se rejoignent à l'extrême Nord de la commune. Les ripisyles qui les accompagnent sont principalement constituées de frênes, d'aulnes, de peupliers... Cette végétation arborée joue un rôle essentiel dans la régulation hydraulique des cours d'eau, participe à la fixation des berges et abrite une faune et une flore caractéristique du milieu. Les pentes abruptes des vallées sont habillées de boisements de petite taille composés principalement de chênes pédonculés et de châtaigniers. En sous étage se développent le houx, le sureau et le cornouiller sanguin. Seul le bois de Pommerit, à l'Est, sur le territoire de Pommerit-Le-Vicomte, constitue un vaste espace boisé longeant le Frouit. Il marque fortement la ligne d'horizon. Ces deux colonnes végétales qui encadrent le territoire communal constituent des lieux de promenade privilégiés. Un chemin de grande randonnée, le GR 341 longe d'ailleurs le Trieux dans la partie Nord de la commune.

- *Un espace agricole bocager*

Le reste du territoire communal se présente sous la forme d'un bocage fermé. Il est principalement constitué de haies bocagères et de boisements résiduels.

Le bocage est caractérisé par :

- Quelques boisements de bonne qualité principalement localisés dans la partie Nord de la commune.
- Une trame bocagère relativement dense sur l'ensemble du territoire. Les haies principalement composées de chênes pédonculés forment de véritables barrières visuelles.
- Des prairies délimitées par les haies bocagères.

Cet ensemble forme une unité cohérente offrant un paysage très lisible à la fois dense et vert mais avec des perceptions visuelles très courtes.

- *Les espaces urbanisés*

L'urbanisation sur Pabu s'organise en deux pôles : le bourg de Pabu et les quartiers situés en continuité de l'agglomération Guingampaise.

2. LA DECLARATION DE PROJET

2.1. OBJET DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATION DE SON CARACTERE D'INTERET GENERAL

La formation des pompiers : un intérêt général

La procédure vise à permettre la création d'un plateau pédagogique de formation pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) des Côtes d'Armor sur un site industriel désaffecté situé dans le quartier de Pont Ezer. Le SDIS 22 compte 280 pompiers professionnels et 2359 pompiers volontaires en 2017. Il a conduit 36 870 interventions en 2016, dont 75% de secours aux personnes, 8% d'accidents de la circulation, et environ 9% d'opérations diverses (inondations, tempêtes, risque chimique, pollution, protection animale, etc.). Sa mission de service public est évidente.



Exercice de manœuvre

La formation des pompiers joue un rôle essentiel pour garantir leur réactivité, leur efficacité et leur sécurité lors des interventions. La création d'un site dédié à cette formation apparaît ainsi d'intérêt général.

Un site retenu après de longues recherches

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Côtes d'Armor (SDIS) recherche depuis plusieurs années un site sur lequel il serait possible de regrouper les pratiques de formation sans mettre en danger la population ou les pompiers. Les recherches ont été réalisées sur 2015 et 2016 avant de choisir l'ancien site Triskalia, basées sur un cahier des charges répondant aux besoins suivants:

- De caissons d'entraînement à la lutte contre les phénomènes thermiques (CELPT)
- D'un module d'entraînement au port de l'ARI (MEPARI)
- De locaux à usage de vestiaires pour les stagiaires et formateurs (sanitaires)
- D'un local technique pouvant accueillir un compresseur, le matériel lié aux activités et les EPI (équipements de protection individuels)
- De salles de cours ; des salles d'accueil des diverses formations INC, DIV, SAP, GOC, spécialités
- D'une remise pour accueillir les engins dédiés
- D'une zone de manœuvre de secours routier
- D'une zone de manœuvre risques technologiques (RCH et RAD)
- D'un bâtiment d'entraînement à la lutte contre les incendies (sauvetage, établissement, attaque) pouvant reproduire les interventions les plus courantes

Pendant ces 2 années, les services de deux agences immobilières d'envergure départementale, le réseau des maires et des conseillers départementaux ainsi que les ressources du Groupement Prévention ont été mobilisés. Dix sites ont été étudiés :

- Un site à COAT AN DOCH LANRODEC
- Un site à Le FOEIL
- Un site sur les CHATELETS
- Un site aux RAMPES PLERIN
- Un site aux PLAINES VILLE SAINT BRIEUC
- Site de PLOUAGAT
- Un site à PLAINTEL
- Un site à LANRODEC

- Un site à PLEMY
- Un site sur la Communauté de commune COTE D'EMERAUDE

Présentant chacun un certain nombre de qualités, notamment sur les aspects de centralité ou de facilité d'accès, tous les sites ne permettaient pas d'associer à la fois une distance suffisante avec un voisinage afin d'éviter d'éventuelles nuisances liées aux brûlages et aux bruits des véhicules, des espaces de manœuvres avec suffisamment de hauteur pour abriter des véhicules poids lourds et des espaces de cours.

Pour certains d'entre eux, le coût d'acquisition ne permettait pas d'envisager une enveloppe de travaux suffisante pour réaliser les espaces manquants nativement au projet. Certains sites comme celui de PLOUAGAT nécessitaient de tout démolir pour reconstruire.

Étudié dès 2015, le site de Triskalia à Pont Ezer avait dans un premier temps retenu l'intérêt du SDIS car il présentait un éventail étendu du cahier des charges initial, sans gros travaux. Ce site a par la suite été abandonné en raison de l'obligation de modification du PLU. Les résultats décevants des autres études et la volonté de ne plus tarder à offrir aux pompiers Costarmoricains un outil important pour leur sécurité, le SDIS 22 s'est rapproché en 2016 des trois communes concernées par le site de Triskalia afin d'envisager le principe d'évolution du PLU. Les négociations très favorables avec Triskalia et le soutien affirmé des trois communes ont emporté la décision. Ainsi, malgré le risque d'inondation qui affecte le site de Pont Ezer à Pabu, ce site est le seul adapté aux besoins du SDIS qui a pu être identifié en deux ans de recherche.

Le site identifié à Pabu est assez grand, avec du bâti et ne se situe pas au milieu de la ville. Il dispose d'espace pour circuler et de grands hangars permettant le stockage des engins, du matériel et la réalisation de parcours. Il est également très intéressant en raison de sa limitation au nord par les falaises et au sud par la rivière du Trieux, avec un seul accès. La zone d'accès est grillagée. Cela permet de sécuriser le site vis-à-vis de l'extérieur. Le site ne comporte ni habitations, ni commerce à proximité immédiate, susceptibles d'être gênés par les exercices réalisés.

Depuis le 1er décembre 2016, le SDIS des Côtes d'Armor est locataire de ce bien afin de tester l'infrastructure et d'entreprendre différentes manœuvres de formation, ce qui a permis de valider définitivement la faisabilité du Plateau Pédagogique sur ce site. La plupart des installations existantes sont en effet utilisables en l'état. Le SDIS utilise ainsi actuellement le terrain en surface avec les infrastructures existantes. Toutefois, la réalisation complète du projet du SDIS n'est réalisable que si le PLU peut évoluer, le site étant classé sur Pabu en zone naturelle et espace boisé classé.

Des retombées économiques

Les investissements prévus par le SDIS sur le site, estimés à 3,6M€ d'euros, bénéficieront directement à l'économie et à l'emploi du bassin guingampais tandis que la situation du site en continuité de l'agglomération guingampaise permettra également des retombées économiques pour les entreprises de restauration locale.

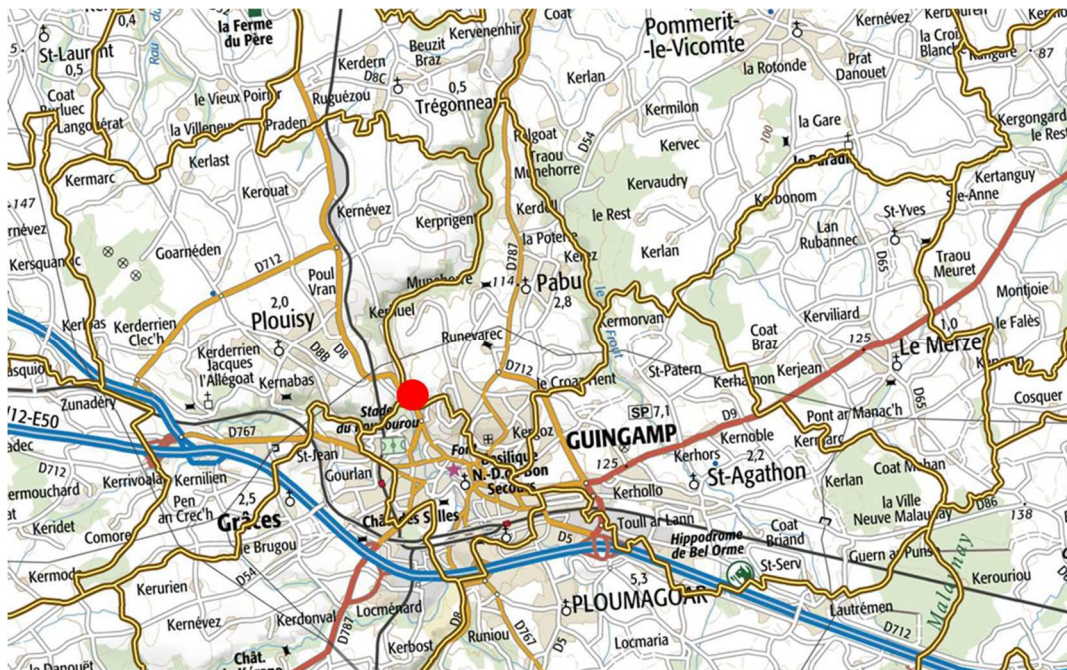
La résorption d'une friche industrielle et la réduction du risque d'inondation

Enfin, la réutilisation d'une friche industrielle est très intéressante : elle permet la résorption d'un site en cours de dégradation, future « verrue » urbaine, elle garantit la préservation des espaces agricoles et naturels en mobilisant un site déjà urbanisé et desservi par les réseaux, et toutes les modifications du terrain (démolitions de bâtiment, réaménagement de la voirie,...) entraîneront une étude de l'état de pollution et conduiront à la dépollution des zones concernées par les travaux. Comme exposé plus loin, le projet permet également de réduire la capacité d'accueil du site et l'exposition de biens au risque d'inondation. En effet, le site actuel a été utilisé jusqu'en 2010 avec une capacité d'accueil journalière de 150 personnes. Le projet prévoit de diviser par 3 cette capacité d'accueil, avec un nombre de personnes accueillies limitées à 50 personnes maximum par jour. Il prévoit également de supprimer 2000m² de surface de plancher en procédant à la démolition de deux bâtiments et à leur remplacement par deux bâtiments beaucoup plus réduits et mieux adaptés au risque d'inondation.

2.2. CARACTERISTIQUES DU SITE DU PROJET

Localisation et environnement du site

Le site du projet est localisé au Nord-Ouest de Guingamp, en limite des communes de Pabu, Guingamp et Plouisy.



Localisation du site du projet

Il s'inscrit dans la vallée du Trieux, dans le prolongement des agglomérations de Guingamp et Pabu s'étendant au sud du site du projet. Il est bordé à l'ouest par le Trieux, au-delà duquel sont implantés des bâtiments industriels appartenant initialement à Triskalia, de même que le site du projet. Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération a acquis une partie de ces bâtiments désaffectés afin d'améliorer le fonctionnement du service déchets de l'agglomération (entreposage de bacs) et d'anticiper l'éventuelle agrandissement de la station d'épuration voisine de Pont Ezer, qui reçoit les effluents de Guingamp et des communes voisines.



Station d'épuration à l'ouest du site

Plus à l'ouest, quelques habitations et exploitations agricoles parsèment l'espace agricole de Plouisy. A l'est du site, des prairies surplombent le coteau boisé de la vallée du Trieux. Au nord, la vallée boisée du Trieux se poursuit en s'élargissant. Les agglomérations de Guingamp et Pabu s'étendent au sud et à l'est du site, de part et d'autre de la rivière. L'habitation la plus proche se situe à environ 100 m.



Environnement du site



Abords immédiats du site



Abords immédiats du site

Les paysages entourant le site sont plutôt fermés en raison du caractère encaissé de la vallée, ce qui confère une excellente intégration paysagère aux constructions et installations présentes sur le site du projet.

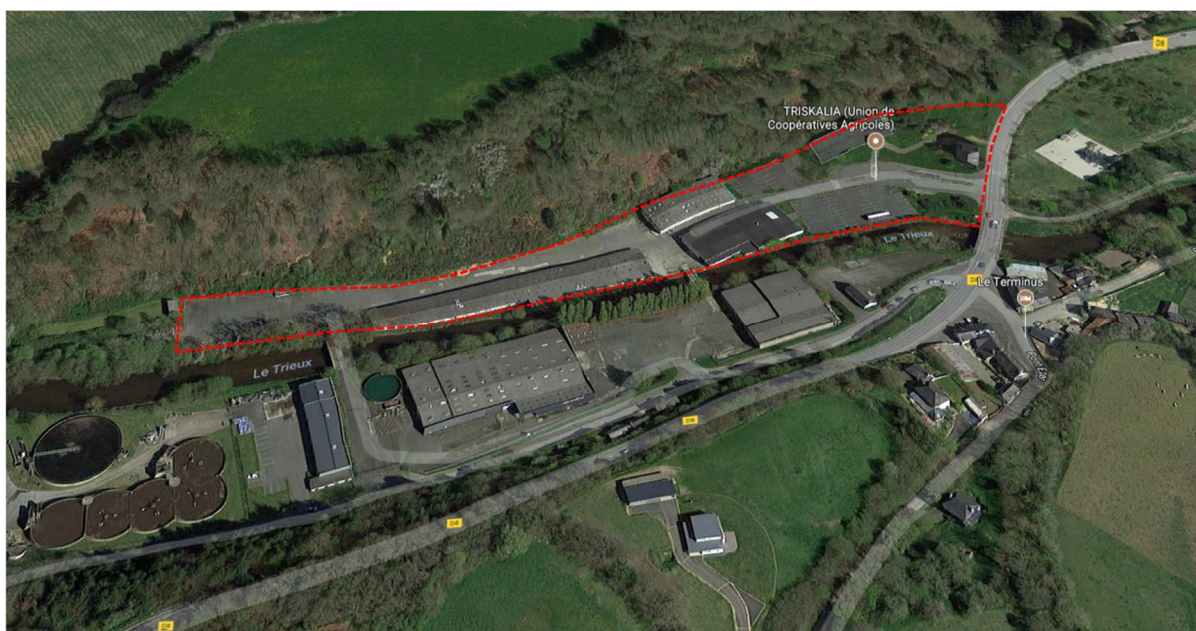
Les espaces entourant le site du projet sont classés principalement en zone d'activités et en zone naturelle au PLU en vigueur de Pabu et des communes voisines.



Vue panoramique du site dans son environnement

Description du site

Le projet de création d'une plateforme pédagogique recouvre des parcelles basées sur Guingamp, Plouisy et Pabu.



Localisation des parcelles affectées par le projet

A Guingamp et Plouisy, les parcelles sont en zone constructible au PLU, respectivement en zone UY et UYi, et ne nécessitent pas d'adaptation du document d'urbanisme. A Pabu, les parcelles sont classées en zone UYa (310m²), mais essentiellement en zone naturelle et espaces boisés classés et sont donc directement concernées par la présente déclaration de projet.

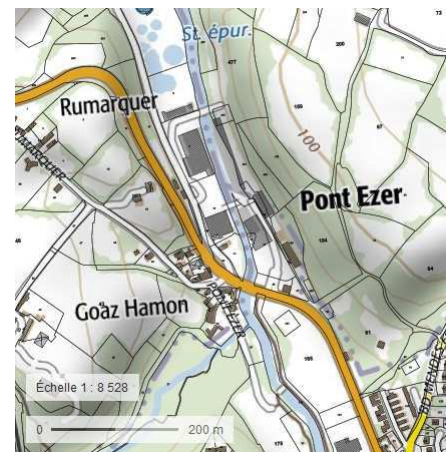
Il s'agit des parcelles suivantes :

Section	N° parcelle	Surface en m ²	Surface concernée par le projet en m ²	Occupation du sol dans le périmètre du projet
C	155	3500	1718	Bâtiment, stationnement, espace paysagé
C	156	1218	1218	Bâtiment, surface enrobée
C	401	2875	2875	Bâtiment, surface enrobée, rive artificialisée
C	476	712	712	Bâtiment, surface enrobée
C	477	13772	2054	Surface enrobée, rive plantée

Ces parcelles représentent une surface totale de 8 577 m². Elles appartiennent à la coopérative Triskalia qui utilisait le site jusqu'en 2012 pour différents usages : bureaux, stockage d'engrais chimiques, réparation de matériel, etc.

Le site présente une topographie plane, mais présente un dénivelé important vis-à-vis du plateau agricole situé en contrehaut, estimé à environ 15m. Ce dénivelé correspond à un coteau abrupt recouvert d'une végétation spontanée (principalement des ajoncs, genêts, fougères et essences arborées du bocage breton).

*Topographie
 (source : géoportail)*



Coteau marquant la limite est du périmètre du projet

Le site du projet est entièrement artificialisé. Les sols sont imperméabilisés, à l'exception d'un espace paysagé situé au sud du périmètre et de quelques peupliers plantés le long de la rive du Trieux à l'extrémité nord du site.



Espace paysagé à l'entrée du site

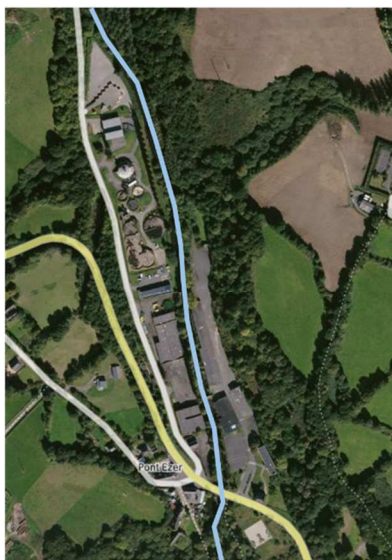


Plantation de peupliers le long du Trieux

L'aménagement du site remonte aux années 1960. Il a impliqué à l'époque une rectification du tracé du Trieux sur la partie sud du site, visible sur les photographies ci-après, et l'artificialisation de ses berges.



Tracé du Trieux en 1950
(source Géobretagne)



Tracé du Trieux aujourd'hui
(source Géobretagne)



Site totalement artificialisé en 1966
(source : IGN)

Le site comprend 5 bâtiments, détaillés ci-après.



Anciens bureaux (B sur le plan figurant au §2.3)



Ancienne habitation traditionnelle (A sur le plan)



Bâtiment/hangar (C sur le plan figurant au §2.3)



Hangar (D sur le plan figurant au §2.3)

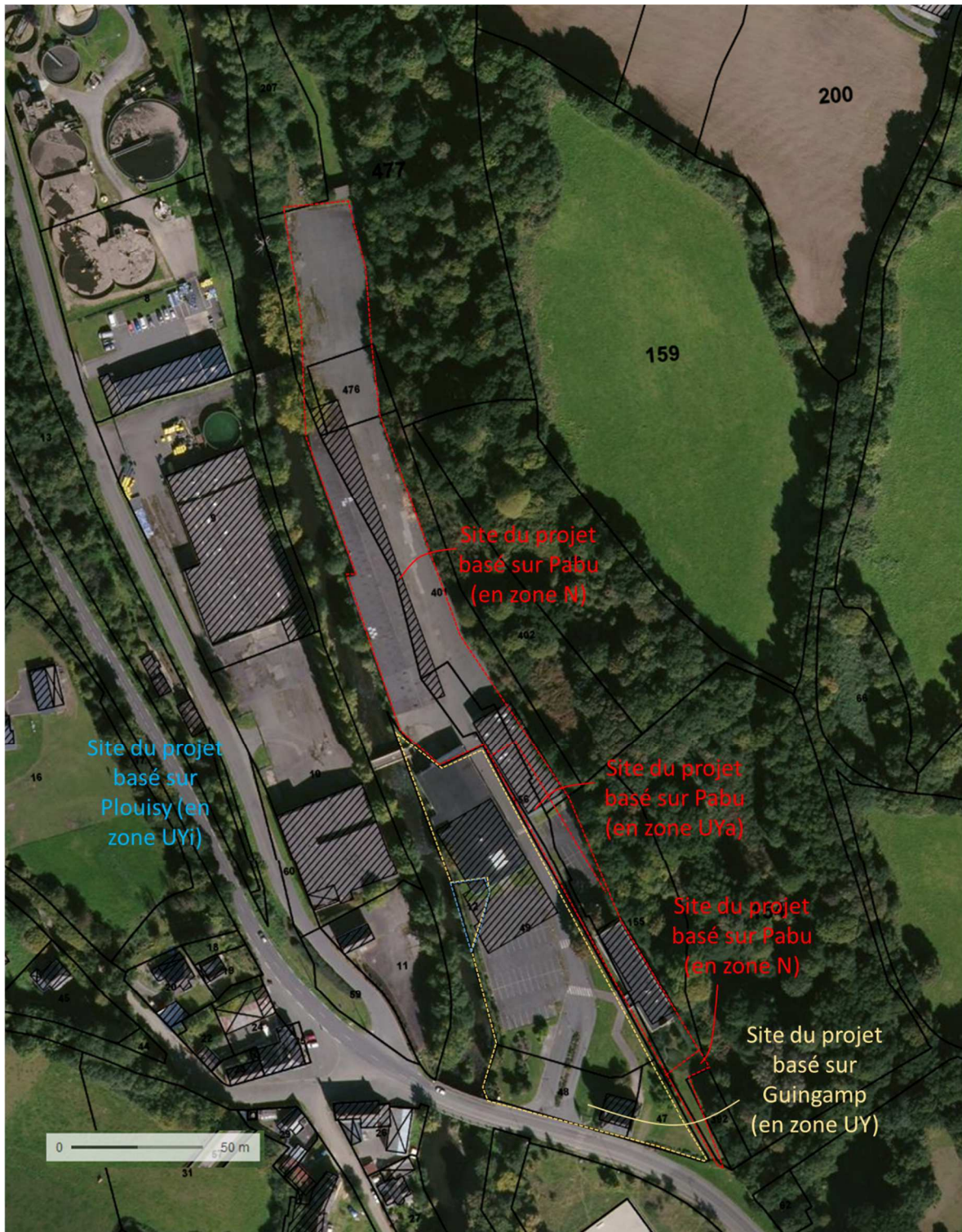


Hangar (E sur le plan figurant au §2.3)

Les espaces libres sont enrobés, à usage de circulation, manœuvres ou stationnement. Deux parkings sont aménagés au sud de la zone.

Espace en enrobé au nord du site





Emprise du site

Deux ponts privés sur le Trieux jouxtent le site. Ils permettaient à Triskalia de traverser la rivière sans passer par le domaine public, l'emprise de ses installations couvrant alors les deux rives.

Les berges du Trieux sont en grande partie artificialisées par des ouvrages en béton réalisés dans les années 1960. Ces ouvrages se sont cependant peu à peu végétalisés. On y observe néanmoins de la Renouée du Japon, espèce invasive avérée néfaste à la biodiversité de par sa capacité de croissance exceptionnelle. Seule la partie nord de la rive du Trieux présente un talutage qui semble naturel.



Pont sur le Trieux



Berges artificialisées



Zoom sur une berge artificialisée



Renouée du Japon

La situation encaissée du site, la présence d'une végétation arborée dans ses abords et sa façade sur voie au sud très limite lui confère une très bonne intégration paysagère au site.



Vue du site depuis le pont de la RD8 sur le Trieux

Le site est accessible depuis la RD8 qui relie notamment Guingamp à Pommerit-Jaudy. En 2013, cette voie supportait un trafic



Accès au site depuis la RD8



Aire de stationnement

significatif, de 4558 véhicules par jour dont 8,1% de poids lourds.

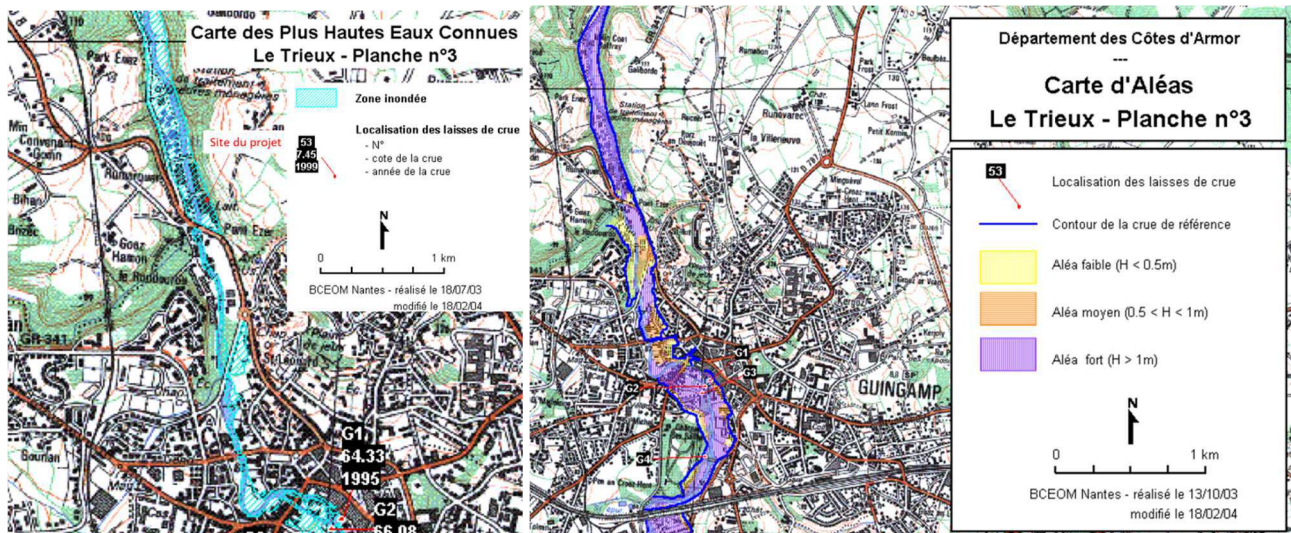
L'accès du site est déjà aménagé et adapté aux véhicules lourds en raison de son usage passé. Il présente de bonnes conditions de sécurité.

Le site comporte des aires de stationnement privatives, représentant près de 90 places.

Aucune servitude ne figure sur les parcelles concernées par le projet au plan de servitudes du PLU de Pabu.

Le site est desservi par les différents réseaux, dont le réseau d'assainissement collectif.

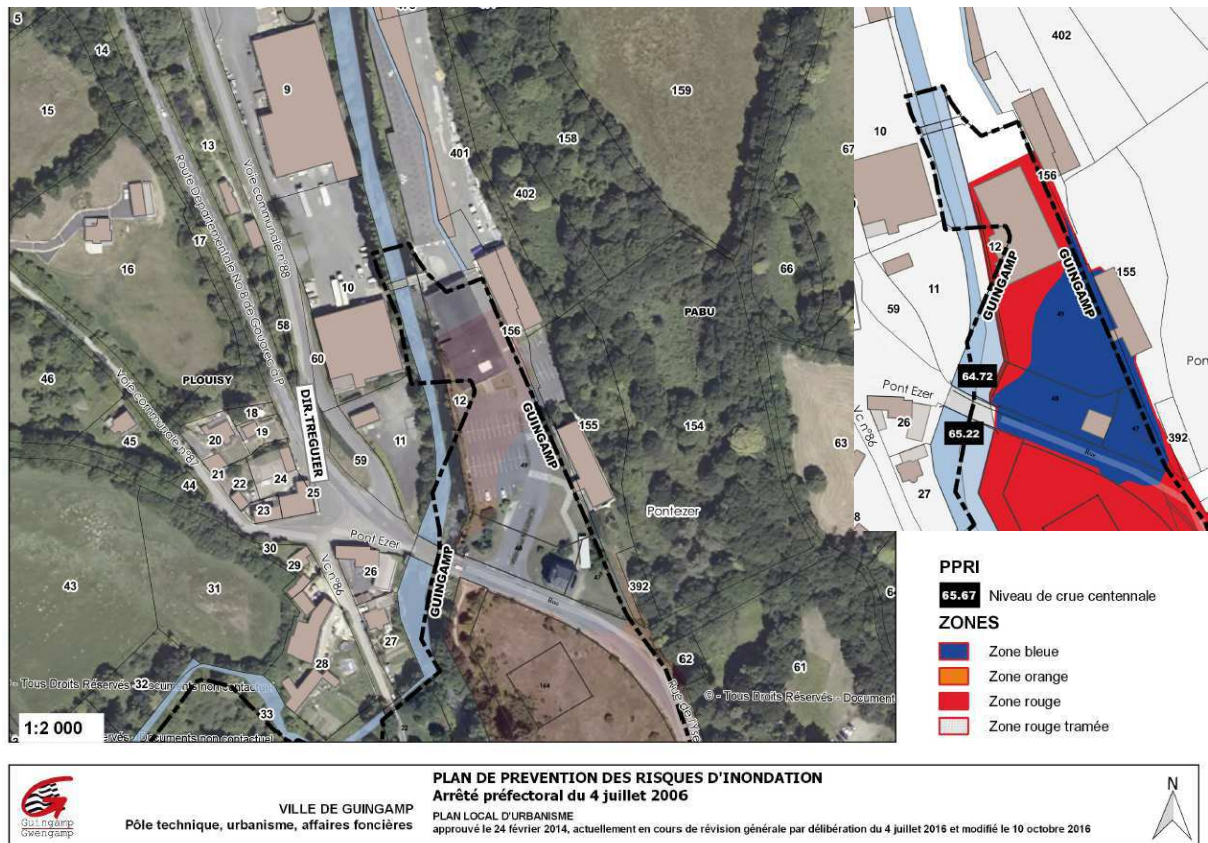
Le site, qui correspond au lit majeur du Trieux, est concerné par un risque d'inondation. Il est répertorié dans l'atlas des zones inondables des Côtes d'Armor, sur la carte de l'inventaire des zones inondables connus et en zone d'aléa fort, sauf pour la pointe sud du site classée en aléa faible. La commune de Pabu a fait l'objet de 7 événements historiques d'inondations entre 1773 et 2008. Elle n'est pas soumise à un plan de prévention des risques naturels inondation (PPRI), au contraire de Guingamp, dont le PPRI a été approuvé le 4/07/2006.



Extraits de l'atlas départemental des zones inondables

La partie sud du site du projet, localisée sur Guingamp est classée en zone rouge (zone d'aléa fort à très fort : hauteur d'eau supérieure ou égale à 1m ou inférieure mais fort courant) et bleue (zone d'aléa faible à moyen : hauteur d'eau inférieure à 1 m) au PPRI, comme l'illustre la carte ci-après. En zone rouge, les constructions sont interdites sauf exceptions. Y sont autorisées la réhabilitation (travaux d'entretien et de gestion courants) des bâtiments existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections de toitures et les changements de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol bâtie, ne pas créer de logements nouveaux et de ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution.

La zone bleue est une zone où la crue centennale s'étend sans présenter de risques majeurs pour la sécurité des personnes (hauteur faible à moyenne). L'objectif des prescriptions est de concilier le développement urbain de ce secteur avec la préservation des zones de stockage de la crue. Les constructions nouvelles sur parcelles nues sont autorisées avec une limite à 25 % de la surface de l'unité foncière. Du fait de l'aléa moindre, les extensions des constructions existantes sont autorisées avec une limite fixée à 20 m² pour les habitations augmenté de 5 m² dans le cas d'une exposition à un aléa moyen voire faible et à 20 % de la surface initiale pour les activités. Les changements de destination sont libres sous réserve du respect de prescriptions assurant la sécurité des personnes et diminuant la vulnérabilité.



Extraits du plan de prévention des risques d'inondation de Guingamp

2.3. DESCRIPTION DU PROJET

La création d'un plateau technique d'entraînement, disposant d'outils pédagogiques réalistes, permettra au SDIS des Côtes d'Armor de former ses personnels en reproduisant des situations opérationnelles proches de la réalité, afin que les sapeurs-pompiers puissent acquérir, maintenir et développer leurs compétences dans différents domaines d'activité (le secours à personnes, l'incendie, les opérations diverses, la conduite,...).

Ce plateau technique d'entraînement sera l'outil de formation de l'ensemble des sapeurs-pompiers professionnels et volontaires du département pour :

- Les formations initiales et d'intégration (formations de base),
- Les formations d'adaptation à l'emploi/activité, chef d'équipe, chef d'agrès à une équipe, chef d'agrès tout engin (avancement de grade),
- Les formations de maintien et de perfectionnement des acquis pour chaque niveau hiérarchique,
- Les formations de spécialités : risques technologique chimiques et radiologiques, conduite.

Le site permet dans un premier temps une utilisation des bâtiments existants pour manoeuvrer. Mais l'intérêt d'un plateau pédagogique départemental est de disposer d'espaces dédiés à un thème d'exercice, avec des outils de simulation permettant des mises en situation ou des exercices spécifiques. Sont ainsi prévus l'aménagement de :

- *Un espace Incendie*

Il est rapidement envisagé la mise en place de caissons d'entraînement à la lutte contre les phénomènes thermiques, de différentes tailles, permettant des exercices d'extinction et de progression à l'intérieur de volume enfumé.

A noter que les exercices se déroulant sous de très hautes températures l'eau utilisée est entièrement évaporée.



Exemple de caissons d'entraînement

- *Un espace sauvetage et progression en toiture.*

Acquisition d'une structure métallique mobile (de type échafaudage) simulant différentes situations opérationnelles en hauteur : maniement d'échelle à main, d'évolution en toiture et les différentes manoeuvres de sauvetage ainsi que des manoeuvres incendie.



Exemple de structure métallique mobile

- *Un espace Secours Routiers*

Traçage de voie reconstituant une chaussée à double sens, un rond-point et des voies d'accélération. Mise en place de rails de sécurité amovible (configuration de terre-plein central).



- *Un espace d'entraînement à la conduite.*

Utilisation du tracé de route et repérage pour mise en place d'atelier de franchissement et d'évitement.



- *Un espace entrainement au port de l'Appareil Respiratoire Isolant*
Création d'un parcours à l'intérieur d'un bâtiment avec des cheminements plus ou moins complexes à réaliser avec l'Appareil Respiratoire Isolant.



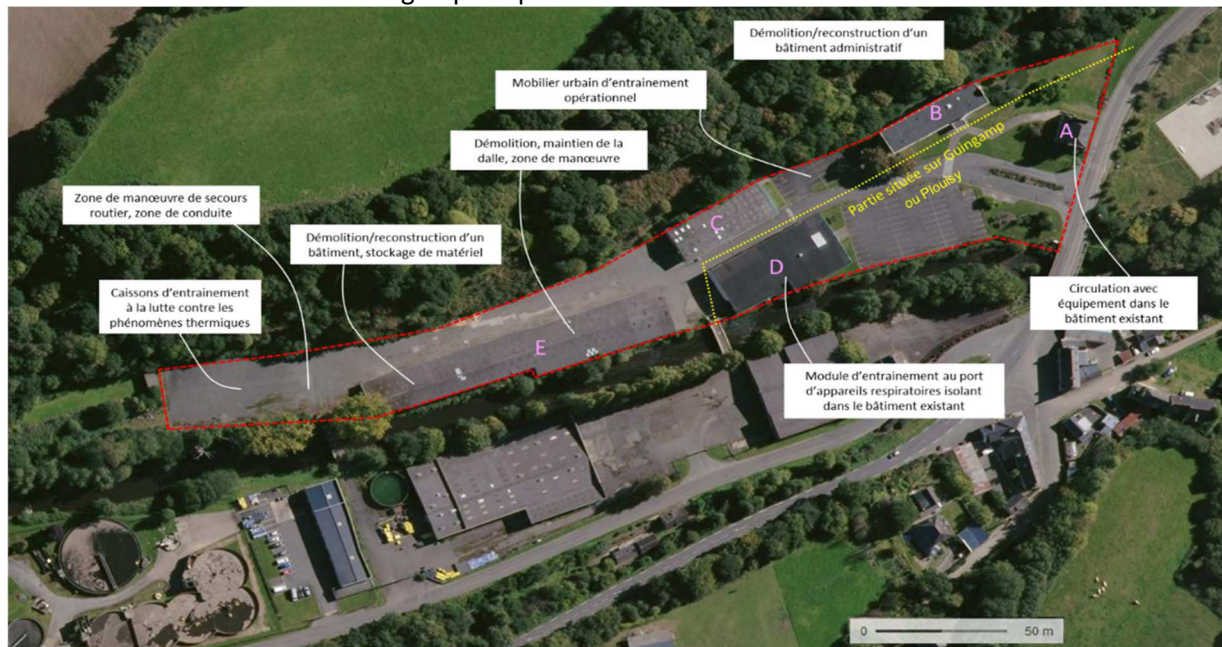
- *Un espace de simulation de secours à personne et geste d'urgence*
Cet espace sera constitué d'une zone dédiée à l'intérieur d'un bâtiment, qui reconstitue des lieux de vie communs dans lesquels sont simulés différentes détresses (par des personnes ou des mannequins).
Les mannequins sont interactifs (programmés ou commandés à distance) et permettent de faire évoluer la situation en fonction des actions entreprises.



- *Un espace Risque Technologique*
A plus long terme est envisagée une aire de manoeuvre pour simuler les comportements en situation de risques technologiques : fuite de gaz en coffret ou lors de fouille, le risque électrique (poteau à terre, feux de transformateur).



L'utilisation du site de Pabu-Guingamp est prévue de la manière suivante :



Projet d'utilisation et de réaménagement du site

Le bâtiment A sera utilisé tel quel car il s'agit d'une maison type tout à fait intéressante pour la formation des pompiers, qui leur permettra de s'habituer à circuler avec leur équipement dans un espace clos et enfumé avec escaliers et pièces multiples.

Le bâtiment B, anciennement bureaux de Triskalia, va être démoli. En effet, la réutilisation de ce bâtiment de deux étages construit à la fin des années 70 nécessiterait d'important travaux (isolation, chaufferie, désamiantage, etc.), estimés à 1,5 M° €, soit un investissement lourd et des frais d'entretien conséquents pour une surface trop importante pour les besoins du SDIS (1500m²). Le SDIS prévoit donc la construction d'un nouveau bâtiment à cet emplacement, à usage administratif. Ce bâtiment de 300 m² environ abritera salles de formation, bureaux, salle café et espace de douches. Aucun hébergement sur place n'est prévu, une caserne basée à Saint-Agathon à quelques kilomètres pouvant loger quelques personnes en dépannage si besoin. Le SDIS imagine ce nouveau bâtiment selon une conception valorisante pour l'image des pompiers. Cette construction est l'une des plus visibles du site depuis l'extérieur et correspondra au bâtiment d'accueil. Elle sera conçue de manière à limiter l'exposition des biens aux risques d'inondation.

Le bâtiment C, déjà utilisé actuellement, sert notamment de salle de formation et de vestiaires avec douche. Une rénovation intérieure des locaux sera effectuée, avec mises aux normes des courants forts et faibles et du chauffage, mais aussi désamiantage et remplacement de la couverture.

Intérieur de la partie hangar du bâtiment C



Le bâtiment D sera maintenu en état. Il accueillera des modules d'entraînement au port d'appareils respiratoires isolants, ce qui permettra de mettre en place des parcours aérés et de manœuvrer autour de véhicules.

Intérieur de la partie hangar du bâtiment D



Le bâtiment E (1000m²), qui correspond à d'anciens ateliers de réparation et de stockage, en très mauvais état, sera détruit et remplacé à long terme par un bâtiment de stockage de 200m² maximum. Le nouveau bâtiment ne sera pas sensible au risque d'inondation grâce à l'utilisation de matériaux adaptés.

Intérieur du bâtiment E



Il n'est pas prévu d'espace de restauration sur place, l'objectif étant de bénéficier de la proximité immédiate de la ville de Guingamp et ses commerces pour aller se restaurer.

Dans le cadre de la démolition du bâtiment E jouxtant la voirie, qui a connu des usages passés variés, le SDIS procèdera à la dépollution éventuelle du site si une pollution est avérée, mettra aux normes les réseaux enterrés et réalisera la réfection des revêtements.

Des caissons de type containers maritimes seront mis en place sur l'espace VRD, notamment pour simuler des incendies. Les pompiers des Côtes d'Armor sont confrontés seulement une à deux fois par an à des incendies, d'où l'intérêt de cette formation leur permettant d'acquérir des réflexes lors de leurs futures interventions pour gagner en sécurité et en réactivité.

La zone VRD servira également à la réalisation de manœuvres de secours routier - plateau de conduite et à l'utilisation d'une toiture pédagogique amovible. Cette structure mobile d'intervention pourra être partagée avec d'autres SDIS. Elle présente l'intérêt de permettre l'observation de l'intervention et d'être démontable. La structure sera réalisée par une entreprise fabriquant des échafaudages spécialement conçus pour les pompiers. Une maison de feu existant déjà dans l'Ille-et-Vilaine, un tel bâtiment n'est pas prévu sur le site de Pabu.

Le SDIS souhaite fermer les deux ponts pour isoler complètement le site. La déconstruction de ces ponts pourra être prévue à terme.

L'accueil des stagiaires est dimensionné vis-à-vis des parkings existants, afin de ne pas nécessiter l'utilisation de stationnement public. Il est prévu 850 à 1000 personnes accueillies par an sur le site, avec entre 10 et 50 stagiaires en même temps (50 si tous les formateurs sont mobilisés sur une grosse opération). L'utilisation du site s'effectuera progressivement, au fur et à mesure des aménagements et de la mise en place des outils pédagogiques.

Les investissements pour la mise en œuvre du projet sont estimés à 3,6M° €, dont 1,6 M° € pour les premiers équipements.

Le projet permettra ainsi la valorisation d'une friche industrielle, avec des constructions et un traitement du site qualitatifs.

Le planning envisagé est le suivant :

- 2018 : acquisition du site
- 2019 : mise en place des caissons, des modules, structures extérieures, ainsi que les travaux de VRD et réaménagement des intérieurs des locaux des bâtiments C et D
- 2020 : démolition du bâtiment B, construction d'un bâtiment neuf administratif (300m²)
- 2021 - 2022 : démolition du bâtiment E et construction d'un bâtiment neuf à vocation de stockage (200m²) et réaménagement des espaces extérieurs

2.4. APPROCHE DES PRINCIPALES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Comme exposé au §1.2 de la présente notice, le site se situe à l'écart des espaces naturels protégés. Il borde néanmoins le Trieux, cours d'eau faisant partie de la trame verte et bleue régionale comme locale.

Le site du projet ne présente cependant pas d'intérêt écologique. Totalement artificialisé dans les années 1960, il est recouvert d'enrobé ou de constructions, tandis que l'essentiel du linéaire de rives du Trieux comprend des ouvrages en béton. Le projet ne vise ainsi pas à urbaniser un site naturel ou agricole, mais à réutiliser une friche industrielle. Toutes les modifications du terrain (démolitions de bâtiment, réaménagement de la voirie,...) entraîneront une étude de l'état de pollution et conduiront à la dépollution des zones concernées par les travaux..

Les espaces intéressants pour la biodiversité tels le coteau végétal et les rives du Trieux bordant le site de part et d'autre ne sont pas concernés par le projet. Ils seront maintenus dans leur situation actuelle. Les arbres bordant la rive au nord du site seront préservés. La collectivité mobilisera le service unifié environnement du Goëlo et de l'Argoat pour leur signaler la présence de la Renouée du Japon et déterminer les mesures à prendre. Le SDIS leur garantira l'accès au site pour permettre leur intervention.

Par ailleurs, le site présente une très bonne intégration paysagère et le projet programmé par le SDIS permettra d'améliorer l'aspect des bâtiments actuels et d'en remplacer certains par des constructions modernes et qualitatives, afin de véhiculer une image positive et attractive du site et du SDIS.

Le site comprend une capacité de stationnement adaptée au projet et un accès aménagé depuis la RD8. Les usagers accéderont ainsi au site en sécurité, sans perturber la circulation ou l'occupation du domaine public voisin.

Du fait de l'absence de riverains à proximité immédiate du site, le projet ne sera pas source de nuisances pour le voisinage. Les nuisances potentielles générées seront uniquement sonores, dues aux manœuvres des véhicules et aux échanges entre pompiers durant les interventions. Si ces nuisances potentielles ont conduit à rechercher un site à l'écart des habitations, elles ne dépassent pas celles constatées aux abords d'un giratoire.

Aucun produit chimique ne sera utilisé. La fumée froide utilisée est celle qui sert en salle de spectacle et n'est ainsi pas nocive. Lors des interventions sur les caissons en feu, l'eau utilisée est en très grande partie vaporisée. Les résidus, très limités en quantité, seront recueillis, traités et réutilisés pour les manœuvres suivantes.

Un système de récupération de l'eau de pluie sera en effet mis en place pour une réutilisation sur place afin de limiter la consommation d'eau durant les exercices.

Le site est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Le site est concerné par le risque inondation, bien qu'aucune inondation n'a jamais été observée sur ce site durant toute l'activité de Triskalia. Le PPRI de Guingamp indique un niveau de crue centennale à 64,72 m à l'emplacement du Trieux au sud-est du site du projet.

Le relevé topographique du site indique une côte autour de 63,60 mètres autour du bâtiment E et de 63,70 m autour du bâtiment B. Le point le plus haut du site est à 64,37m, ce qui place le site entièrement sous le niveau de crue centennale.

Les prescriptions du PPRI seront respectées côté Guingamp. Côté Plouisy, le projet réutilise un bâtiment existant sans modification. Côté Pabu, le nouveau bâtiment administratif qui remplacera le bâtiment actuel (B) est situé dans la continuité de la zone d'aléa faible identifiée côté Guingamp

(hauteur d'eau inférieure à 0,5m) et sera plus réduit en taille que celui existant (-1200m² de surface de plancher). Le petit bâtiment qui sera construit à l'emplacement du bâtiment E (réduction de 800m² de l'emprise au sol de ce bâtiment) est situé en zone d'aléa fort mais sera affecté exclusivement à du stockage. Les surfaces bâties ne seront donc pas augmentées par le projet, mais réduites (-2000m² au total). Les stagiaires et agents seront présents seulement à la demi-journée ou journée. Il ne s'agit pas d'un public vulnérable, mais de personnes en bonne condition physique. Le projet ne comprend pas d'hébergement.

Les agents seront informés des consignes d'évacuation en cas de crue. La Ville de Guingamp dispose de son propre dispositif de surveillance des crues et d'une plateforme d'appel permettant de contacter les habitants des zones inondables. La plateforme pédagogique du SDIS pourra bénéficier de ce système d'alerte qui permettra de disposer de 4 à 5h pour évacuer les personnes éventuellement sur le site et mettre à l'abri certains matériels qui pourraient être exposés (véhicules par exemple). De plus, en tant que service de secours, le SDIS est également informé des alertes inondations.

Le règlement de la zone comportera les dispositions suivantes visant à prendre en compte le risque :
« *En zone Uyi sont interdites les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction, ainsi que constructions comprenant de l'hébergement.* »

« *En zone UYi, les constructions et installations autorisées devront comporter des dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et réduire la vulnérabilité des biens exposés au risque d'inondation. Si nécessaire, l'autorisation d'urbanisme pourra être assortie de prescriptions, telles :*

- o le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides-sanitaires)*
- o la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas d'inondation;*
- o l'absence de volets électriques sur les ouvrants prévues pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée);*
- o la surélévation des équipements tels que compteur électrique, réseaux électriques, chaudière, cuve à fioul;*
- o l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs*
- o l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées;*
- o ...»*

La mise en œuvre du projet de SDIS apparaît donc nulle sur l'environnement par rapport à l'état initial du site. Le risque inondation est par ailleurs pris en compte par le projet et le projet de règlement, ce qui permettra de ne pas exposer de personnes à ce risque et d'éviter les dégradations matérielles. Le projet permet de réduire la capacité d'accueil du site et l'exposition de biens au risque d'inondation. En effet, le site actuel a été utilisé jusqu'en 2010 avec une capacité d'accueil journalière de 150 personnes. Le projet prévoit de diviser par 3 cette capacité d'accueil, avec un nombre de personnes accueillies limités à 50 personnes maximum par jour. Il prévoit également de supprimer 2000m² de surface de plancher en procédant à la démolition de deux bâtiments et à leur remplacement par deux bâtiments beaucoup plus réduits et mieux adaptés au risque d'inondation.

2.5. BILAN

Opportunités du site	Sensibilités du site
<ul style="list-style-type: none">- Réutilisation d'une friche industrielle sur un site complètement artificialisé : absence d'impact sur les espaces agricoles ou naturels- Absence de riverains dans le périmètre immédiat du projet- Desserte routière adaptée et sécurisée.- Très bonne intégration paysagère du site.- Site déjà desservi par les réseaux.- Foncier en voie d'acquisition par le SDIS.	<ul style="list-style-type: none">- Localisation en bordure du Trieux, cours d'eau intégré dans la trame verte et bleue d'intérêt régional.- Site sujet à risque d'inondation.

3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PABU

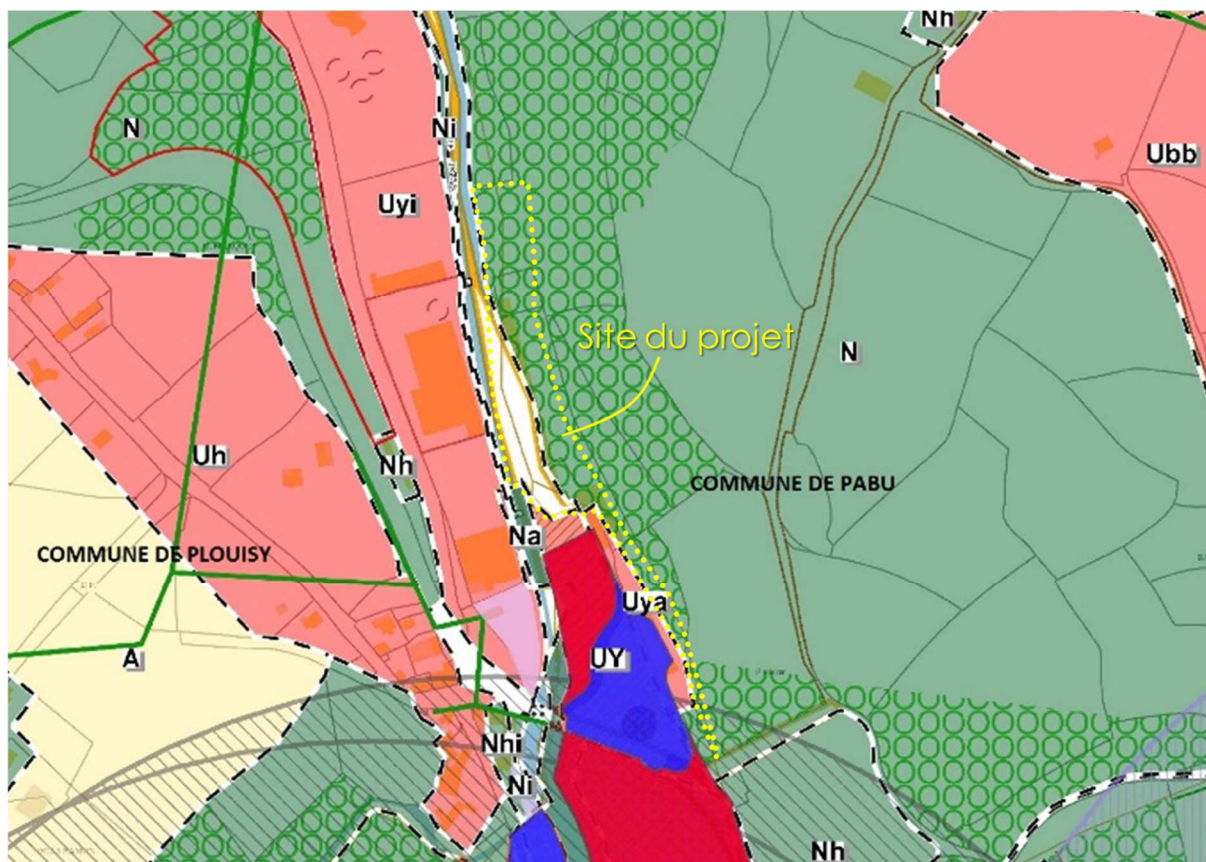
3.1. LA SITUATION DU SITE DU PROJET AU PLU DE PABU AVANT MISE EN COMPATIBILITE

Le projet de création d'une plateforme pédagogique pour le SDIS ne présente pas d'incompatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Pabu. L'axe V de ce document vise à « prendre en compte les projets publics et d'intérêt collectif ». Le projet en lui-même ne figure pas dans la liste mais répond à cet enjeu.

Le site du projet se situe en zone naturelle N au règlement du PLU en vigueur. La zone N est une zone naturelle et forestière 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. Le site du projet est également couvert d'espaces boisés classés, ce qui signifie que tout défrichement y est interdit. Les coupes, soumises à autorisation, doivent être suivies de replantations afin de maintenir le caractère boisé des lieux.

La zone N et l'espace boisé classé ne permettent pas la réalisation du projet.

Il convient de souligner que ce classement semble résulter d'une erreur matérielle. En effet, le site se trouve à la jonction de plusieurs communes et le fichier cadastral numérique retranscrit mal la configuration des parcelles qui le comprennent. Ainsi, le règlement graphique du PLU de 2006 méconnaît le caractère urbanisé du site, pourtant avéré depuis les années 1960 comme le montre la photographie aérienne présentée p14. Pourtant, le site est affiché comme « urbanisation existante » sur la carte intégrée au PADD et le rapport de présentation ne mentionne pas de volonté de remettre le site en état naturel. Il ne présente pas les caractéristiques d'un espace naturel et ne comporte aucun boisement.



Extrait du zonage du PLU avant mise en compatibilité

Le site n'est par ailleurs concerné par aucune servitude selon le PLU, ni site archéologique.

3.2. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE P.L.U.

Incidences sur le PADD

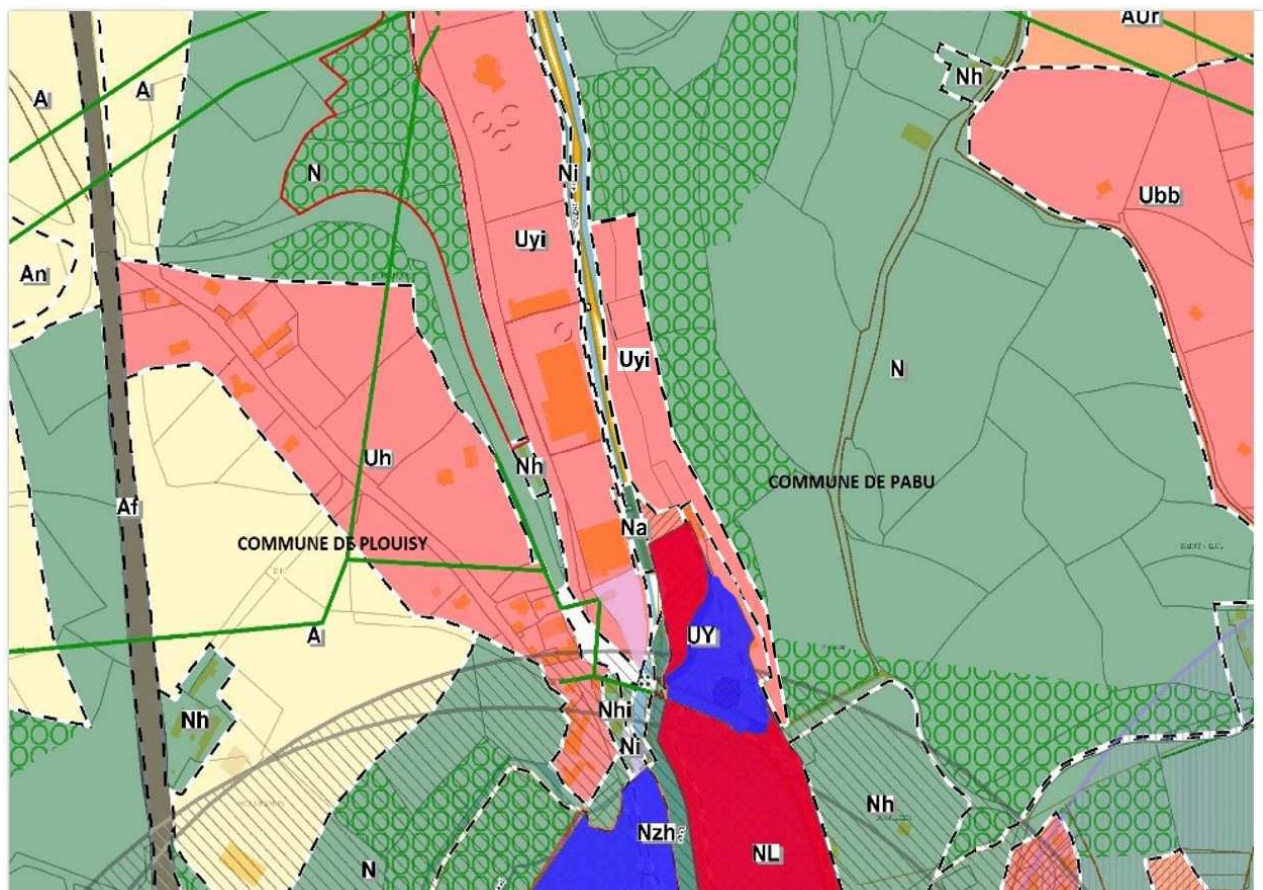
Le PADD présente une grande orientation compatible avec la mise en œuvre du projet. Toutefois, la liste des projets publics et d'intérêt collectif qu'il comporte sera complétée par « Liste à compléter par la mention: « Création d'une plateforme pédagogique pour le SDIS 22 ».

Incidences sur le règlement graphique (zonage)

Le site du projet est reclassé en zone UYi, zone dédiée aux activités et équipements concernée par un risque d'inondation.

La zone UYi gagne donc 0,86 ha, au détriment de la zone N (-0.86 ha) et de la zone UYa (-310m²).

Par ailleurs, la trame espaces boisés classés est supprimée. La surface des espaces boisés classés est donc réduite de 0,86 ha.



Extrait du zonage du PLU après mise en compatibilité

Incidences sur le règlement écrit

Le site du projet est classé en zone UYi.

La zone UY est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Le règlement du PLU de Pabu prévoit un indice i pour les secteurs identifiés par l'atlas des zones inondables.

Le règlement écrit de la zone UY est complété car il ne comporte pas de sous-zonage relatif à la localisation en zone inondable.

L'entête du chapitre V du règlement écrit du PLU est donc complété par « *Elle comprend également un secteur UYi concerné par un risque d'inondation.* »

L'article UY 1 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES » est complété par « *De plus, en zone Uyi : les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction, ainsi que constructions comprenant de l'hébergement (sont interdites)* ».

De plus, l'article UY 2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES » évolue de manière à intégrer les dispositions suivantes, visant à prendre en compte le risque inondation :

« *En zone UYi, les constructions et installations autorisées devront comporter des dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et réduire la vulnérabilité des biens exposés au risque d'inondation. Si nécessaire, l'autorisation d'urbanisme pourra être assortie de prescriptions, telles :*

- o le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides-sanitaires)*
- o la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas d'inondation;*
- o l'absence de volets électriques sur les ouvrants prévues pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée);*
- o la surélévation des équipements tels que compteur électrique, réseaux électriques, chaudière, cuve à fioul;*
- o l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs*
- o l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées;*
- o ... »*

Le règlement est également modifié de manière à ce que les articles UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES et UY8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ne soient pas règlementés pour la zone UYi afin de faciliter la mise en œuvre du projet.

L'article UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS est par ailleurs clarifié, en précisant que la hauteur autorisée s'applique également à l'acrotère et qu'il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que toiture pédagogique amovible, structures métalliques démontables à usage de formation, poteaux, pylônes, antennes, etc.

Enfin, l'article UY11 est complété en précisant que le bardage métallique en façade est également un matériau à privilégier.

Incidences sur les orientations d'aménagement

Aucune orientation d'aménagement et de programmation n'est créée.

Incidences sur le tableau des surfaces de zones du PLU

	P.L.U. approuvé le 12/06/2006 MDFs n°1 14/03/2011, MDF n°1 12/03/2012, RA n°1 17/03/2014, MDF n°2 17/03/2014, MDF n°3 13/10/2014	Mise en compatibilité du PLU suite à la déclaration de projet
ZONES	SUPERFICIE (ha)	SUPERFICIE (ha)
<u>Zones urbaines :</u>		
Zone UA	6.33	6.33
Zone UBa	2.27	2.27
Zone UBb	83.12	83.12
Zone UBc	47.47	47.47
Zone UBh	10.25	10.25
Zone UYa	23.35	23.35
Zone UYi	-	0,86
Zone Ubb	11.08	11.08
Zone Ug	0.80	0.80
Zone Ui	1.98	1.98
Zone UI	15.74	15.74
Zone Uli	1.18	1.18
TOTAL Zones U	203.58	204.44
<u>Zones à urbaniser:</u>		
Zone AUr	9.04	9.04
Zone AUs	32.99	32.99
Zone AUyar	7.20	7.20
Zone AUyas	0.82	0.82
TOTAL Zones AU	50.05	50.05
<u>Zones agricoles A</u>		
TOTAL Zones A	211.17	211.17
<u>Zones naturelles :</u>		
Zone N	249.81	248.95
Zone Ng	0.57	0.57
Zones Nh	24.16	24.16
Zone Ni	3.86	3.86
TOTAL Zones N	278.40	277.54
<u>SUPERFICIE TOTALE</u>	783	783

Département des Côtes d'Armor



DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PABU

*Création d'une plateforme pédagogique
pour le service départemental d'incendie et
de secours des Côtes d'Armor*

Evolution des pièces du PLU



Guingamp-Paimpol
Armor-Argoat Agglomération
11 rue de la Trinité 22 200 Guingamp
02 96 13 59 59



L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement



Envoyé en préfecture le 07/12/2018

Reçu en préfecture le 07/12/2018

Affiché le

ID : 022-200067981-20181127-D20181124-DE

Département des Côtes d'Armor



DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PABU

*Création d'une plateforme pédagogique
pour le service départemental d'incendie et
de secours des Côtes d'Armor*

Evolution du règlement écrit



Guingamp-Paimpol
Armor-Argoat Agglomération
11 rue de la Trinité 22 200 Guingamp
02 96 13 59 59



Urbanisme et aménagement



Envoyé en préfecture le 07/12/2018

Reçu en préfecture le 07/12/2018

Affiché le

ID : 022-200067981-20181127-D20181124-DE

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uy est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.
Elle comprend un secteur UYa réservé exclusivement aux établissements à caractère artisanal, commercial ou de bureaux.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.(sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Uy :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Uy-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction)
- les constructions agricoles à l'exception des surfaces de vente commerciale liées à des coopératives agricoles,
- les constructions industrielles en secteur Uya
- Dans le secteur du Restmeur, toute construction, lotissement, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes avec les conditions inscrites dans le projet urbain et présentées dans les orientations d'aménagement;
- La création de stationnements de dépôts, de matériaux et de matériels à l'intérieur de la zone de recul définie à l'article Uyr 6 conformément aux dispositions des orientations d'aménagement retenues (voir pièce n°4)

ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions autorisées le sont à condition qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui serait incompatible avec les zones d'habitat contiguës.
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité. Les constructions d'habitation ainsi autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral du 30 Janvier 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE Uy 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les chemins de halage et de marchepied
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons
 - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - les sentiers touristiques
 - la « rocade est » de Guingamp

Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans le cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- les accès aux parcelles de la zone d'activités à partir de la voie nouvelle se feront uniquement par l'intermédiaire du giratoire à créer sur ladite voie nouvelle.
- une sortie supplémentaire en provenance des parcelles situées au sud de la voie nouvelle pourra toutefois être envisagée.
- les parcelles situées au sud de la voie nouvelle pourront également bénéficier d'un accès supplémentaires à partir de la RD 787.
- les parcelles situées au sud-est de la RD 787 ne seront desservies à partir de cette voie qu'à partir d'un seul accès.

ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II. Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Uy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général :

- Le long des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale suivante :

- RD 712 35.00m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation (définies à l'article Uy2)

15.00 m minimum par rapport à l'axe pour les autres constructions

- Le long des autres voies les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite de l'emprise des voies.

Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RD 787, de celui de l'anneau du rond point du Restmeur et de celui de la voie structurante à créer (entre le rond point du Restmeur et la rue de la Fontaine) et 5.00m de la limite de propriété.
- 25 m de l'axe de la rocade est et 5.00m de la limite de propriété
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste PTT, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas, le nu des ouvrages ou des constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans les zones de recul imposées le long de la rocade, de la RD 787 et de la voie structurante à créer (entre le rond point du Restmeur et la rue de la Fontaine) sont interdites les créations d'aires de stationnement, de dépôts ou de toute autre installation.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu de chaque côté)
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

Implantation par rapport aux autres limites

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 5 m.

ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est exigé une distance minimale de 5.00 m entre deux bâtiments.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 15.00 m au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle autorisées, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE Uy11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Cas général :

- Les volumes seront simples.
- Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries
- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- Les volumes seront simples. L'aspect dominant des bâtiments sera à toiture terrasse

- Les matériaux choisis pour réaliser les façades seront des matériaux de qualité, de teinte sombre en bois, en briques, en parpaings teintés dans la masse, en maçonnerie enduite, en moellons, en verre, en aluminium....
- Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries
- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.
- En façade et en limites séparatives, les clôtures seront constituées de grilles vert foncé doublées ou non de haies végétales.
- En limite des zones naturelles les clôtures devront obligatoirement être constituées de haies végétales de type bocager (doublées ou non de grilles).

ARTICLE Uy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'activité en intégrant les places de stationnement du personnel, des véhicules de service, des aires de retournement.....

ARTICLE Uy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et entretenues, elles représenteront au minimum 10% de la parcelle.

Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- Les zones de recul imposées le long de la rocade, de la RD 787 et de la voie structurante à créer (entre le rond point du Restmeur et la rue de la Fontaine) doivent être végétalisées et entretenues.
- Les haies situées sur le terrain devront être préservées dans la mesure du possible.
- Les haies ou talus plantés, repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. La modification d'une haie ou d'un talus est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle, relier les différentes composantes d'une installation ou construction ou permettre l'implantation de la voirie. L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une demande en mairie au titre des installations et travaux divers.

- Conformément au schéma des orientations d'aménagement (pièce n°4), une zone tampon à végétaliser d'une largeur minimum de 15 mètres de largeur sera créée entre les constructions prévues sur la zone d'activités et la limite séparative avec le lotissement d'habitat. Cette zone tampon intégrera un talus planté de 3 mètres de haut le long de la limite séparative. Sur une portion limitée la zone tampon pourra ne pas être végétalisée sur toute sa largeur et le talus pourra être d'une hauteur inférieure à 3,00m. Dans ce cas le talus devra être doublé par un mur antibruit de 3,00m de haut.
- Un talus planté sera créé en partie nord de la zone d'activités en limite des parcelles non construites.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Uy est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur UYa réservé exclusivement aux établissements à caractère artisanal, commercial ou de bureaux.

Elle comprend également un secteur UYi concerné par un risque d'inondation.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.(sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**En zone Uy :**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Uy-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction)
- les constructions agricoles à l'exception des surfaces de vente commerciale liées à des coopératives agricoles,
- les constructions industrielles en secteur Uya
- Dans le secteur du Restmeur, toute construction, lotissement, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes avec les conditions inscrites dans le projet urbain et présentées dans les orientations d'aménagement;
- La création de stationnements de dépôts, de matériaux et de matériels à l'intérieur de la zone de recul définie à l'article Uyr 6 conformément aux dispositions des orientations d'aménagement retenues (voir pièce n°4)

De plus, en zone Uyi :

- les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction, ainsi que constructions comprenant de l'hébergement.

ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions autorisées le sont à condition qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui serait incompatible avec les zones d'habitat contiguës.
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité. Les constructions d'habitation ainsi autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral du 30 Janvier 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- En zone Uyi, les constructions et installations autorisées devront comporter des dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et réduire la vulnérabilité des biens exposés au risque d'inondation. Si nécessaire, l'autorisation d'urbanisme pourra être assortie de prescriptions, telles :
 - o le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides-sanitaires)
 - o la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas d'inondation;
 - o l'absence de volets électriques sur les ouvrants prévues pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée);
 - o la surélévation des équipements tels que compteur électrique, réseaux électriques, chaudière, cuve à fioul;
 - o l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs
 - o l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées;
 - o ...

ARTICLE Uy 3 - VOIRIE ET ACCES**II. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

III. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés pour le moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les chemins de halage et de marchepied
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons
 - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - les sentiers touristiques
 - la « rocade est » de Guingamp

Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans le cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- les accès aux parcelles de la zone d'activités à partir de la voie nouvelle se feront uniquement par l'intermédiaire du giratoire à créer sur ladite voie nouvelle.
- une sortie supplémentaire en provenance des parcelles situées au sud de la voie nouvelle pourra toutefois être envisagée.
- les parcelles situées au sud de la voie nouvelle pourront également bénéficier d'un accès supplémentaires à partir de la RD 787.
- les parcelles situées au sud-est de la RD 787 ne seront desservies à partir de cette voie qu'à partir d'un seul accès.

ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

III. Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

IV. Assainissement

c) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Uy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général :

- Le long des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale suivante :
 - RD 712 35.00m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation (définies à l'article Uy2)
15.00 m minimum par rapport à l'axe pour les autres constructions
- Le long des autres voies les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite de l'emprise des voies.

Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RD 787, de celui de l'anneau du rond point du Restmeur et de celui de la voie structurante à créer (entre le rond point du Restmeur et la rue de la Fontaine) et 5.00m de la limite de propriété.
- 25 m de l'axe de la rocade est et 5.00m de la limite de propriété
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste PTT, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas, le nu des ouvrages ou des constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans les zones de recul imposées le long de la rocade, de structurante à créer (entre le rond point du Restmeur et la rue de la Fontaine) sont interdites les créations d'aires de stationnement, de dépôts ou de toute autre installation.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu de chaque côté)
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

Implantation par rapport aux autres limites

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 5 m.

Cet article n'est pas règlementé pour le secteur UYi.

ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est exigé une distance minimale de 5.00 m entre deux bâtiments.

Cet article n'est pas règlementé pour le secteur UYi.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 15.00 m au faîtage *ou à l'acrotère. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que toiture pédagogique amovible, structures métalliques démontables à usage de formation, poteaux, pylônes, antennes, etc.*

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle autorisées, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE Uy11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Cas général :

- Les volumes seront simples.
- Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite, **en bardage métallique** ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries
- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- Les volumes seront simples. L'aspect dominant des bâtiments sera à toiture terrasse
- Les matériaux choisis pour réaliser les façades seront des matériaux de qualité, de teinte sombre en bois, en briques, en parpaings teintés dans la masse, en maçonnerie enduite, en moellons, en verre, en aluminium....
- Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries
- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.
- En façade et en limites séparatives, les clôtures seront constituées de grilles vert foncé doublées ou non de haies végétales.
- En limite des zones naturelles les clôtures devront obligatoirement être constituées de haies végétales de type bocager (doublées ou non de grilles).

ARTICLE Uy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'activité en intégrant les places de stationnement du personnel, des véhicules de service, des aires de retournement....

ARTICLE Uy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges **de recul** par rapport aux voies doivent être paysagées et entretenues.

Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- Les zones de recul imposées le long de la rocade, de structurante à créer (entre le rond point du Restmeur et la rue de la Fontaine) doivent être végétalisées et entretenues.
- Les haies situées sur le terrain devront être préservées dans la mesure du possible.
- Les haies ou talus plantés, repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. La modification d'une haie ou d'un talus est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle, relier les différentes composantes d'une installation ou construction ou permettre l'implantation de la voirie. L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une demande en mairie au titre des installations et travaux divers.
- Conformément au schéma des orientations d'aménagement (pièce n°4), une zone tampon à végétaliser d'une largeur minimum de 15 mètres de largeur sera créée entre les constructions prévues sur la zone d'activités et la limite séparative avec le lotissement d'habitat. Cette zone tampon intégrera un talus planté de 3 mètres de haut le long de la limite séparative. Sur une portion limitée la zone tampon pourra ne pas être végétalisée sur toute sa largeur et le talus pourra être d'une hauteur inférieure à 3,00m. Dans ce cas le talus devra être doublé par un mur antibruit de 3,00m de haut.
- Un talus planté sera créé en partie nord de la zone d'activités en limite des parcelles non construites.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Département des Côtes d'Armor



DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PABU

*Création d'une plateforme pédagogique
pour le service départemental d'incendie et
de secours des Côtes d'Armor*

Evolution du règlement graphique



Guingamp-Paimpol
Armor-Argoat Agglomération
11 rue de la Trinité 22 200 Guingamp
02 96 13 59 59



L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement



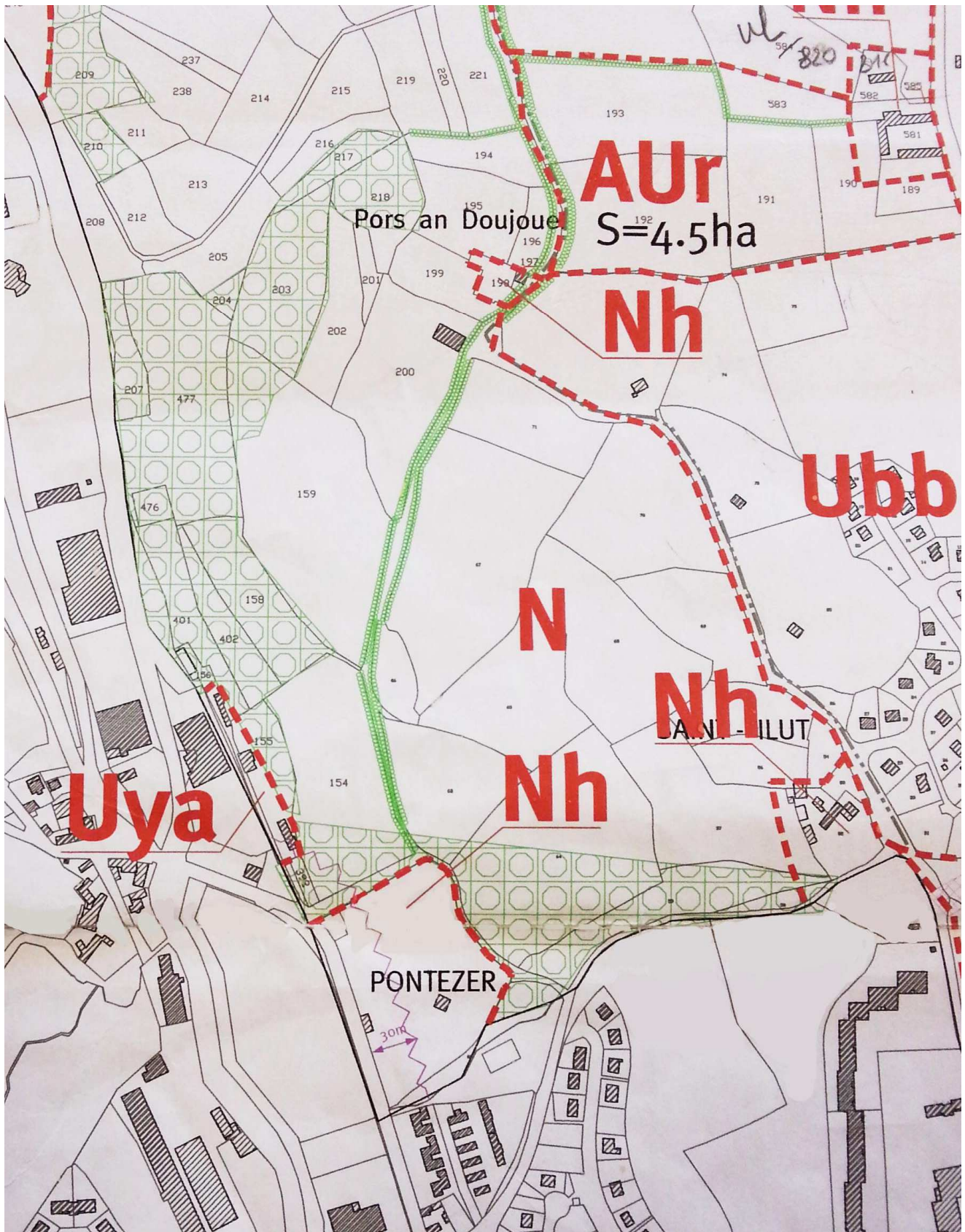
Envoyé en préfecture le 07/12/2018

Reçu en préfecture le 07/12/2018

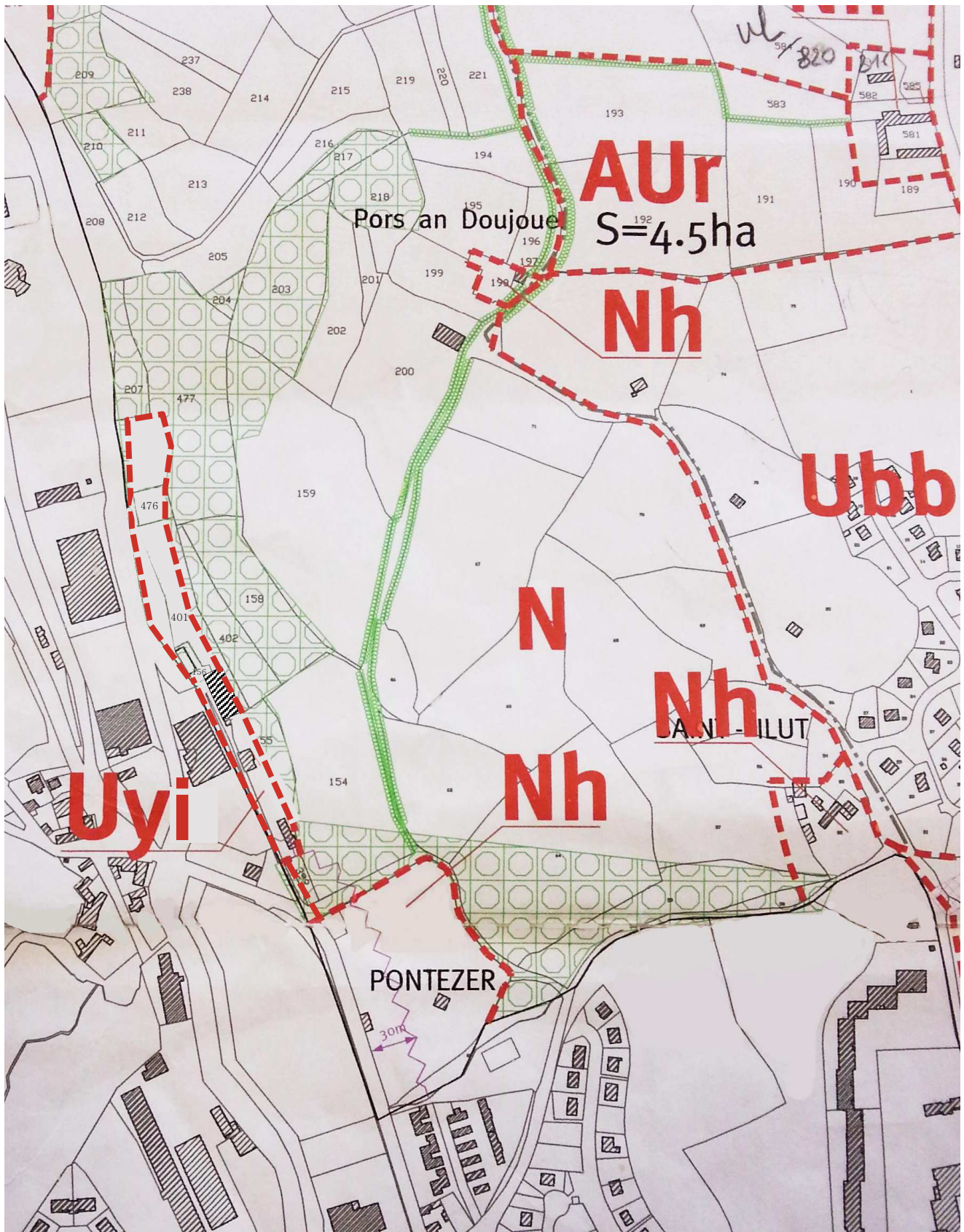
Affiché le

ID : 022-200067981-20181127-D20181124-DE

Règlement graphique actuel



Règlement graphique futur



Département des Côtes d'Armor



DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PABU

*Création d'une plateforme pédagogique
pour le service départemental d'incendie et
de secours des Côtes d'Armor*

**Evolution du Projet
d'Aménagement et de
Développement Durable**



**Guingamp-Paimpol
Armor-Argoat Agglomération**
11 rue de la Trinité 22 200 Guingamp
02 96 13 59 59



L'atelier urbain

Urbanisme et aménagement



Envoyé en préfecture le 07/12/2018

Reçu en préfecture le 07/12/2018

Affiché le

ID : 022-200067981-20181127-D20181124-DE

Extrait du PADD avant mise en compatibilité

V. PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future, la municipalité prévoit la création ou l'adaptation d'équipements publics communaux ou intercommunaux.

↳ **Equipements sportifs au niveau intercommunal**

↳ **Terrain des gens du voyage**

↳ **Création ou extension du cimetière**

Extrait du PADD après mise en compatibilité

PLU de PABU

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

V. PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future, la municipalité prévoit la création ou l'adaptation d'équipements publics communaux ou intercommunaux.

↳ **Equipements sportifs au niveau intercommunal**

↳ **Terrain des gens du voyage**

↳ **Création ou extension du cimetière**

↳ ***Création d'une plateforme pédagogique pour le SDIS 22***