

DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION

COMMUNE DE PAIMPOL

PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PAIMPOL

- Modifier le règlement littéral pour les secteurs UY ;
- Créer un zonage UAc au document graphique et sous-secteur UAc dans le règlement littéral ;
- Créer des annexes au règlement visant à encadrer les activités commerciales en zone Uy et UAc ;
- Mettre à jour le règlement littéral et les annexes afin de tenir compte de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2017 ;
- Mettre à jour les données relatives au bocage en intégrant l'inventaire bocager réalisé par l'Agglomération au plan de zonage ;
- Mettre à jour l'inventaire des zones humides à travers la création d'un plan d'information.

Enquête publique du lundi 30 août au vendredi 1^{er} octobre 2021

Arrêté d'ouverture d'enquête le 15 juillet 2021

RAPPORT I

Commissaire enquêteur

Martine VIART



SOMMAIRE

Partie 1 – Rapport d'enquête

1/ Préambule p.3

2/ Objet de l'enquête - Le projet de modification n°6 p.3

- 2-1 Modifier le règlement littéral pour les secteurs UY ;
- 2-2 Créer un zonage UAc au document graphique et sous-secteur UAc dans le règlement littéral ;
- 2-3 Créer des annexes au règlement visant à encadrer les activités commerciales en zone Uy et UAc ;
- 2-4 Mettre à jour le règlement littéral et les annexes afin de tenir compte de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2017 ;
- 2-5 Mettre à jour les données relatives au bocage en intégrant l'inventaire bocager réalisé par l'Agglomération au plan de zonage ;
- 2-6 Mettre à jour l'inventaire des zones humides à travers la création d'un plan d'information ;
- 2-7 Règlement écrit : modification des dispositions générales ;
- 2-8 Incidences de la modification n°6 du PLU sur l'environnement.

3/ Composition du dossier d'enquête p.14

4/ Déroulement de l'enquête publique p.15

4-1 Phase préalable à l'enquête publique

- 4-1-1 Désignation de la commissaire enquêteur
- 4-1-2 Réunions avec la collectivité
- 4-1-3 Visite de terrains
- 4-1-4 Publicité de l'enquête

4-2 Période de l'enquête publique

- 4-2-1 Déroulement de l'enquête – permanences
- 4-2-2 Climat général durant l'enquête
- 4-2-3 Clôture de l'enquête

4-3 Phase postérieure à l'enquête publique

- 4-3-1 Communication du procès-verbal de synthèse des observations et propositions
- 4-3-2 Mémoire en réponse Guingamp-Paimpol communauté

4-4 Bilan de l'enquête

- 4-4-1 Observations du public

5/ Bilan de la concertation p.18

Avis des organismes consultés

6/ Conclusion du Rapport I p.20

ANNEXES :

- Arrêté du Président de Guingamp-Paimpol communauté
- Publicité de l'enquête publique
- Procès-verbal de synthèse des observations et propositions
- Mémoire en réponse de Guingamp-Paimpol communauté
- Courriers de la commissaire enquêteur

1/ Préambule

Le conseil municipal de la commune de Paimpol a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 janvier 2008. Depuis, ce PLU a connu un certain nombre de modifications :

- Sept modifications simplifiées (2011, 2013, 2014, 2015 et 2016) ;
- Quatre modifications (2011, 2012, 2013 et 2016) ;
- Deux mises en compatibilité : AVAP (2014) et ZAC de Malabry (2019) ;
- Sept mises à jour (2014, 2017, 2018, 2019 et 2020).

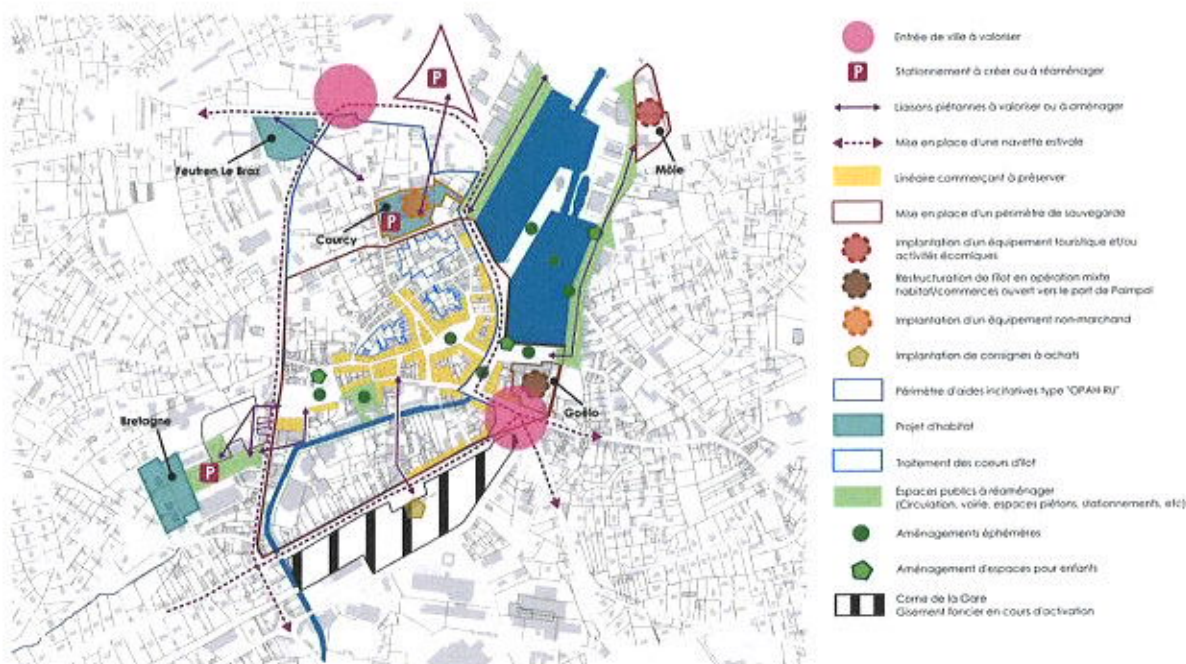
En janvier 2017, Paimpol a intégré la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération qui est compétente en matière d'urbanisme.

Début 2017, l'étude réalisée par le cabinet Cibles Stratégie sur la commune de PAIMPOL a mis en avant des actions à mener en faveur du centre-ville pour les 5 à 10 prochaines années au travers d'un Plan de Référence (PRU).

↳ Des mesures seront à prendre afin d'éviter l'évasion des commerces vers la périphérie.

La procédure de modification du PLU est un des outils pour permettre le maintien de l'attractivité du centre-ville.

Plan de référence du centre-ville



2/ Objet de l'enquête - Le projet de modification n°6

Par arrêté en date du 26 mars 2021, le Président de Guingamp-Paimpol agglomération a prescrit la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol.

La « *procédure de modification* » est possible (selon les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme) car les modifications :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

2-1 Créer un zonage UAc au document graphique et sous-secteur UAc dans le règlement littéral :

A l'intérieur de la zone UA (Zone urbanisée, centre historique) il existe déjà un « *périmètre de sauvegarde* » mentionné dans le PLU par une mise à jour en décembre 2017. Ce « *périmètre de sauvegarde* » octroie à la commune le droit de préemption commercial.

Il permet donc de :

- Limiter l'évasion des petits commerces,
- Limiter la mutation des commerces ainsi que leur changement de destination.

Le projet de modification du PLU dans la zone UA est de proposer un sous zonage UAc.

Ce sous zonage UAc correspond au cœur du parcours marchand identifié dans le plan de référence et dont le but est de le préserver.

➤ Dans cette zone le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

➤ Les locaux en rez-de-chaussée existant à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU et relevant d'une autre destination que « *commerces* » peuvent être maintenus dans leur destination ou être affectés aux équipements d'intérêt public ou à du commerce.

➤ Dans cette zone UAc toute opération immobilière de construction, de démolition-reconstruction ou de réhabilitation lourde pourra être dans l'obligation de mettre au rez-de-chaussée un commerce ou équipement d'intérêt public.

Liste des commerces que la commune ne souhaite pas voir installer dans cette zone UAc :

Commerces et activités non souhaités en zone UAc	Nomenclature d'activités Française (NAF)
Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés (distributeurs automatiques)	47.99B
Activités des services financiers, hors assurance et caisse de retraite	64
Assurances	65
Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	66
Activités immobilières pour compte de tiers	68.3

2-2 Modifier le règlement littéral pour les secteurs UY :

Dans le PLU approuvé la zone UY correspond aux zones commerciales en périphérie du centre-ville.

Afin d'éviter l'évasion des petits commerces vers ces secteurs, il est proposé d'apporter les ajustements suivants au règlement des zones UY :

➤ Pour pouvoir s'implanter dans les zones UY, les activités relevant de la destination « *commerces* » doivent avoir une surface de vente de 300 m² minimum.

➤ Cette règle s'applique aux nouvelles implantations commerciales créées par construction neuve, démolition-reconstruction ou réhabilitation lourde, changement de destination ainsi que par division de bâtiment préexistant.

La liste des commerces que la commune ne souhaite pas voir implanter en zone UY :

NAF	Description
10.71	Fabrication de pain et de pâtisserie fraîche : Boulangeries // Pâtisseries
46.34	Commerce de gros de boissons
	Commerce de détail en magasin spécialisé
47.2	Fruits et légumes // Boucheries charcuteries // Poissonneries // Boulangeries, Pâtisseries, confiseries // Cavistes // Bureaux de tabac
47.42	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.61	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerce de détail d'optique
74.2	Activités photographiques
79.1	Activités des agences de voyage et voyagistes
95.23	Fabrication, réparation de chaussures et d'articles en cuir
95.25	Fabrication, réparation d'articles d'horlogerie et bijouterie
96.02	Services de coiffure et soins de beauté (instituts beauté)
96.04	Entretien corporel (instituts de massages, d'amaigrissement, etc.)
96.09	Autres services personnels (psychologues, tatoueurs, perceurs)

2-3 Créer des annexes au règlement visant à encadrer les activités commerciales en zone Uy et UA_c ;

ANNEXE N°1

Afin de préserver la vitalité commerciale de son centre-ville, la commune de Paimpol souhaite réorganiser spécialement l'implantation des commerces selon leur secteur d'activité.

L'objectif est ici d'éviter l'évasion des commerces et services de proximité, c'est-à-dire les commerces et services qui offrent à la population, des produits de consommation ou des services d'usage courant (boulangeries, superettes, fleuristes, librairie, etc.), vers les zones commerciales périphériques.

Une organisation spatiale est donc à redéfinir en préférant :

L'implantation des commerces et services dits « de proximité » en centre-ville (zone UA_c)

L'implantation des grandes surfaces spécialisées (équipement de la maison et du foyer, bricolage, l'équipement automobile, etc) et des grandes surfaces alimentaires dans les zones commerciales périphériques.

Le tableau ci-dessous vient, en complément du règlement écrit, préciser la volonté de la commune quant aux secteurs d'implantation des commerces selon l'activité qu'ils exercent (Code NAF – nomenclature INSEE).

NAF	Description	UAc	UY
10.71	Fabrication de pain et de pâtisserie fraîche : Boulangeries // Pâtisseries		Déconseillé
46.34	Commerce de gros de boissons		Déconseillé
47.2	Commerce de détail en magasin spécialisé Fruits et légumes // Boucheries charcuteries // Poissonneries // Boulangeries, pâtisseries, confiseries // Cavistes // Bureaux de tabac		Déconseillé
47.42	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé		Déconseillé
47.61	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé		Déconseillé
47.62	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé		Déconseillé
47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé		Déconseillé
47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé		Déconseillé
47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé		Déconseillé
47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé		Déconseillé
47.78A	Commerce de détail d'optique		Déconseillé
47.99B	Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés (distributeurs automatiques)	Déconseillé	
64	Activités des services financiers, hors assurance et caisse de retraite	Déconseillé	
65	Assurances	Déconseillé	
66	Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	Déconseillé	
68.3	Activités immobilières pour compte de tiers	Déconseillé	
74.2	Activités photographiques		Déconseillé
79.1	Activités des agences de voyage et voyagistes		Déconseillé
95.23	Fabrication, réparation de chaussures et d'articles en cuir		Déconseillé
95.25	Fabrication, réparation d'articles d'horlogerie et bijouterie		Déconseillé
96.02	Services de coiffure et soins de beauté (instituts beauté)		Déconseillé
96.04	Entretien corporel (instituts de massages, d'amaigrissement, etc.)		Déconseillé
96.09	Autres services personnels (psychologues, tatoueurs, perceurs)		Déconseillé

2-4 Mettre à jour le règlement littéral et les annexes afin de tenir compte de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2017 :

Par arrêté préfectoral du 31 mars 2017 le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la commune de Paimpol a été modifié.

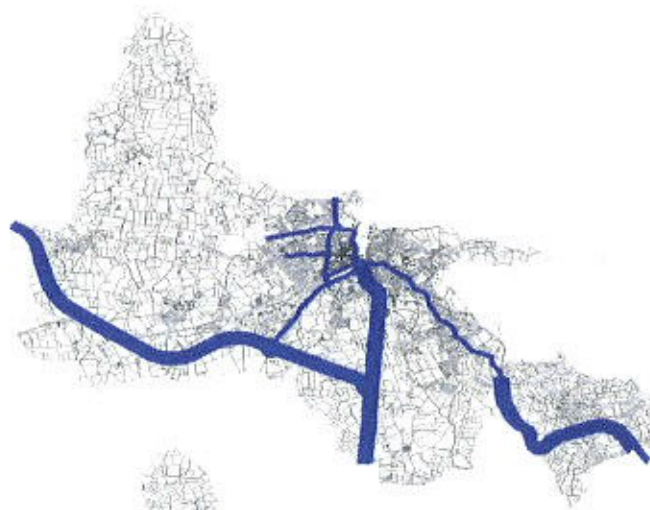
↳ La marge de recul acoustique a été réduite sur certains tronçons.

Il est nécessaire de mettre à jour les dispositions du règlement écrit sur ce point et d'intégrer dans les annexes du PLU un plan faisant figurer le classement des infrastructures du territoire.

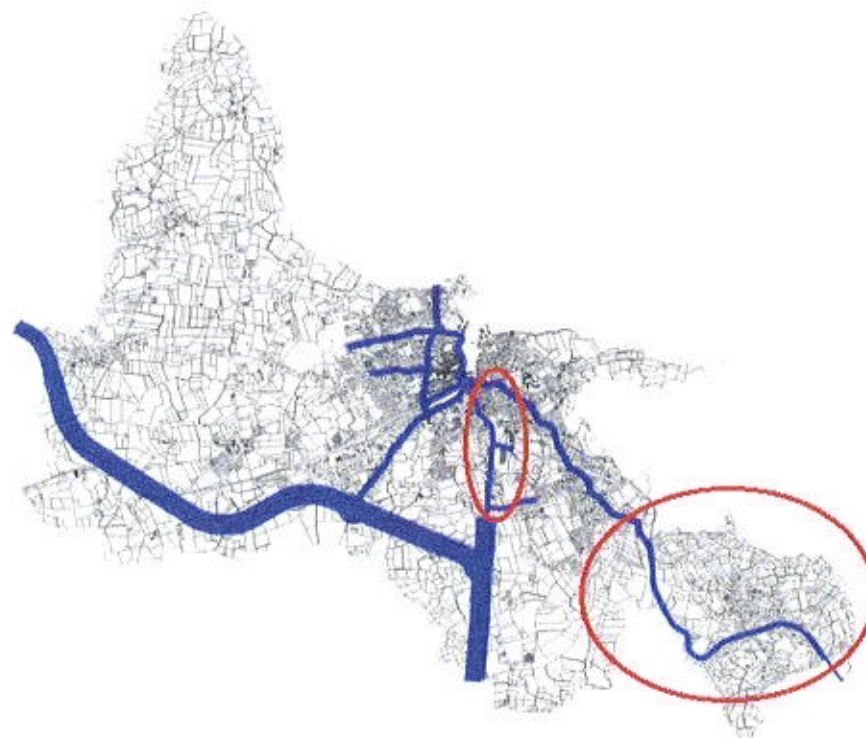
NB : il a été décidé de ne pas reporter dans le règlement écrit le détail de l'arrêté de mars 2017 mais seulement la réglementation applicable.

Ainsi, en cas de modification ultérieure, seule l'annexe concernée devra être mise à jour.

Classement sonore de 2003 abrogé en 2017



**Nouveau classement
sonore**



2-5 Mettre à jour les données relatives au bocage en intégrant l'inventaire bocager réalisé par l'Agglomération au plan de zonage :

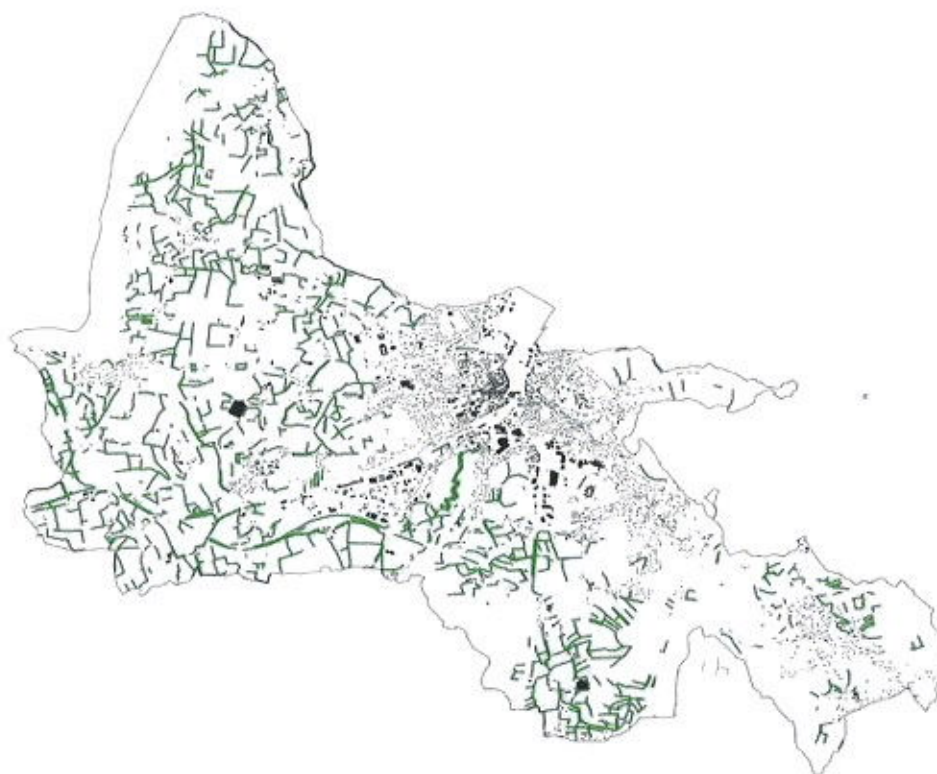
L'inventaire bocager a fait l'objet d'une mise à jour en 2019 par Guingamp-Paimpol- Agglomération. Il a été validé au droit des zones agricoles et naturelles du PLU.

➤ Afin d'assurer la préservation des haies recensées, il est proposé de mettre à jour les planches du règlement graphique en intégrant ces nouvelles données.

➤ A noter que dans les zones U et AU du PLU, les haies à préserver ne sont pas modifiées par la présente procédure.

➤ La réglementation en matière de préservation reste inchangée, les haies sont des éléments du paysage à préserver, pour des motifs d'ordre écologiques, cynégétiques, économiques et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle sont soumis à une autorisation municipale préalable.

Linéaires bocagers préservés suite à la modification du PLU :



2-6 Intégrer la mise à jour de l'inventaire des zones humides à travers la création d'un plan d'information.

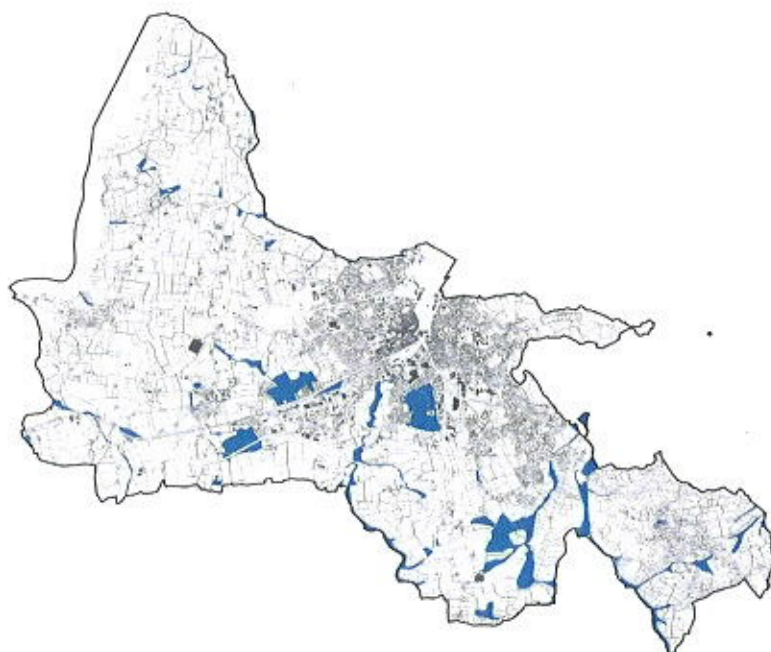
Dans le cadre de la mise en œuvre du SAGE Argoat Trégor Goëlo, l'inventaire des zones humides a été mis à jour afin de préserver les zones humides.

➤ Les projets d'aménagement doivent être encadrés afin de limiter la dégradation des zones humides ;

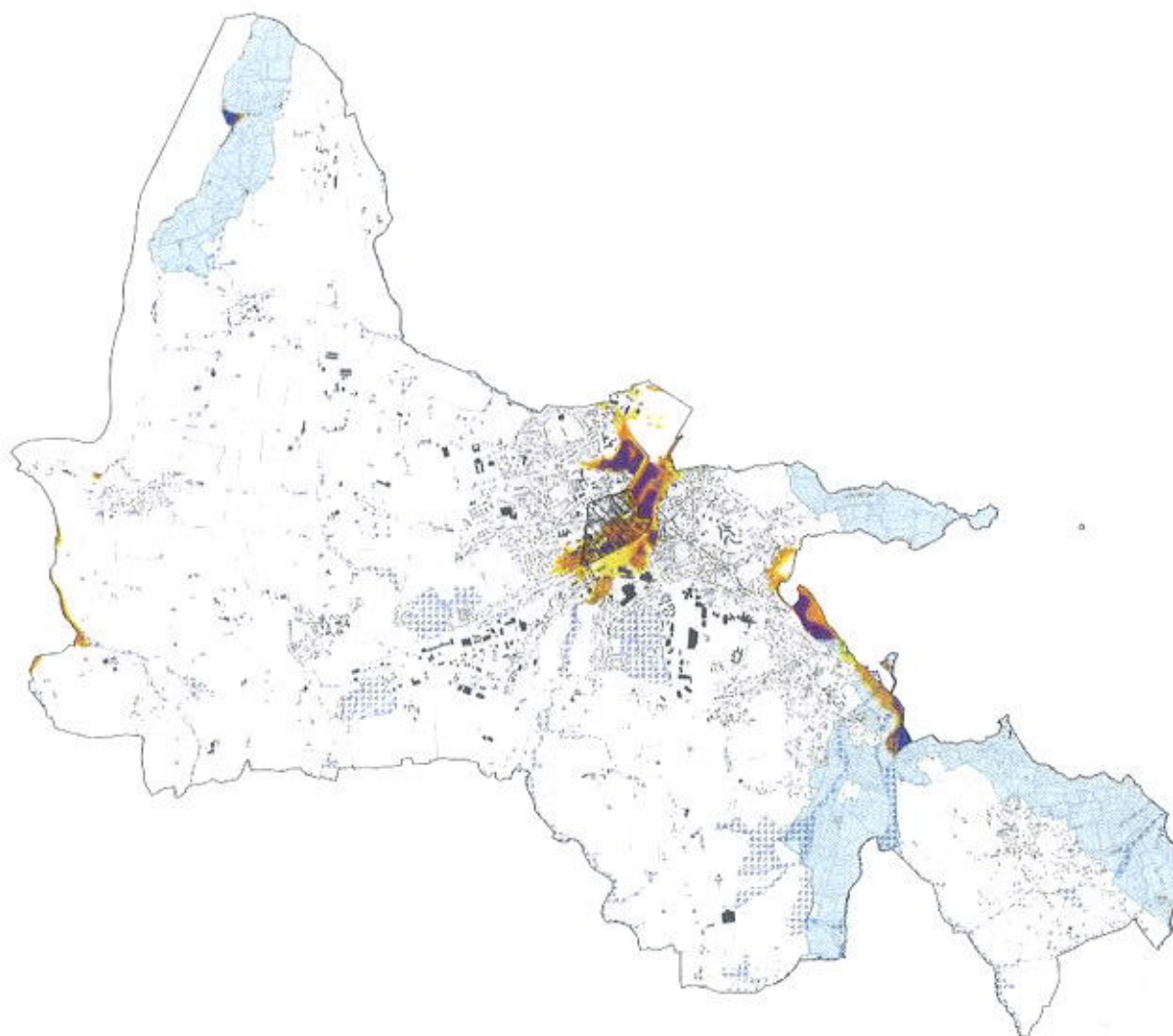
➤ L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides doit être interdit, sauf cas très particuliers et les nouveaux projets d'aménagement doivent éviter les incidences sur les zones humides ;

➤ A ces fins, il a été décidé d'intégrer l'inventaire mis à jour au plan d'informations complétant le règlement graphique du PLU.

Zones humides recensées sur le territoire de Paimpol :



Plan d'informations complétant le règlement graphique :



-  Zones humides recensées - SAGE ATG
-  Zone de préemption
-  Périmètre de droit de préemption commercial
-  Espaces proches du rivage

Zones soumises au risque de submersion marine

-  Aléa lié à un changement climatique : hauteur d'eau entre 0 et 0,40m au dessus du niveau marin de référence
-  Aléa moyen : 0m < hauteur d'eau < 1m (pour le niveau marin de référence)
-  Aléa fort : hauteur d'eau >1m (pour le niveau marin de référence)

2.7 Règlement écrit : modification des dispositions générales

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 : Champ d'application et contenu du règlement

Article 3 : Division du territoire en zones

(...)

1. Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **U** :

- **UA** pour le centre historique de PAIMPOL, bâti dense à l'alignement des voies.
Sous-secteur UAq pour le quartier du Quinic
Sous-secteur UAp pour le quartier du Port
Sous-secteur UAc pour le cœur du parcours marchand

Chapitre 2 : Règles applicables à l'ensemble de la commune

(...)

Article 3 : Dispositions particulières

(...)

3) Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral interministériel relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'exploitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Ce tableau est annulé :

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB (A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord de l'infrastructure	Isolation acoustique minima en dB (A) dans les rues en u ou à 10 m du bord de chaussée en tissu ouvert
2	L > 81 76 < L ≤ 81 70 < L ≤ 76 65 < L ≤ 70	L > 76 71 < L ≤ 76 65 < L ≤ 71	d = 300m d = 250m d = 100m d = 30m	45 42 38 35

Le classement des voies comporte 5 catégories :

NIVEAU SONORE DE REFERENCE LAeq (6 h-22 h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE REFERENCE LAeq (22 h-6 h) en dB(A)	CATÉGORIE de l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

Nom de l'infrastructure	Type de l'infrastructure	Délimitation du tronçon		Type de tissu (en « U » ou en tissu ouvert	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)
		débutant	finissant			
RD788	Route Départementale	Limite communale de PLOUEZEC	Limite d'agglomération de PAIMPOL	Tissu ouvert	3	100 mètres
RD786	Route Départementale	Limite d'agglomération de PAIMPOL	ROND POINT DU GOËLO	Tissu ouvert	4	30 mètres
RD786	Route Départementale	ROND POINT DU GOËLO	Limite communale de LEZARDREUX	Tissu ouvert	3	100 mètres
RD7	Route Départementale	Limite communale de KERFORT	ROND POINT de La Lande Blanche	Tissu ouvert	3	100 mètres
RD15	Route Départementale	RD786 Rond-Point de PENVERN	ROND POINT DU GOËLO	Tissu ouvert	4	30 mètres
AV. du GAL DE GAULLE	Route Communale	RUE DE LA MARNE	ROND POINT DU GOËLO	Tissu ouvert	4	30 mètres
RUE du GAL LECLERC	Route Départementale	ROND POINT DU GOËLO	PLACE DE LA REPUBLIQUE	Tissu ouvert	4	30 mètres
QUAI MORAND	Route Départementale	PLACE DE LA REPUBLIQUE	RUE J. LE DEUT	Tissu ouvert	4	30 mètres
RUE J. LE DEUT	Route Départementale	QUAI MORAND	ROND POINT du Champ de Foire	Tissu ouvert	4	30 mètres
RUE DE POULGOIC	Route Départementale	ROND POINT du Champ de Foire	Limite communale de PLOUBAZLANEC	Tissu ouvert	4	30 mètres
RUE P. FEUTREN	Route Communale	ROND POINT du Champ de Foire	RUE DE LA MARNE	Tissu ouvert	4	30 mètres
RUE DE LA MARNE	Route Communale	RUE P. FEUTREN	AVENUE DE CHATEAUBRIANT	Tissu ouvert	4	30 mètres
AV Du DOYEN GABRIEL LE ROY	Route Communale	ROND POINT du Champ de Foire	Carrefour de la rue de PEN AR RUN	Tissu ouvert	4	30 mètres
RUE BECOT	Route Communale	RUE DE LA MARNE	Carrefour de la CROIX AUX CUTILS	Tissu ouvert	4	30 mètres

Les secteurs concernés par ces dispositions figurent au plan de zonage. Le mode de calcul de l'isolement acoustique des façades figure en annexe au présent règlement.

TITRE II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : Règlement applicable à la Zone UA

Cette zone correspond au centre urbain de Paimpol.

Caractère dominant de la zone

(...) Elle comprend déjà les secteurs UAq (Quartier de Quinic) et UAp présentant des caractéristiques adaptées au secteur du Port et proposant une majoration de 20% de la règle de hauteur des projets présentant un acrotère par rapport à la règle de la zone UA (conformément à l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme).

Elle comprend enfin un sous-secteur UAc dont le périmètre correspond au parcours marchand du centre-ville. Les dispositions concernant cette zone ont vocation à préserver le linéaire commerçant du parcours marchand.

En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante.

Article UA1 : occupation et utilisation du sol interdites

(...) De plus, dans le sous-secteur UAc, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

Article UA2 : Occupations et utilisations des sols à des conditions particulières

(...)

De plus, dans le sous-secteur UAc :

Les locaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU et ne relevant pas de la destination commerce peuvent :

- Être maintenus dans leur destination,
- Être affectés aux équipements d'intérêt public,

- Être affectés à du commerce. L'annexe 1 du présent règlement fixe la liste des activités commerciales et de services que la commune ne souhaite pas voir implanter dans le sous-secteur UAc.

Dans le cadre d'une opération immobilière de construction neuve, de démolition-reconstruction ou de réhabilitation lourde, il pourra être imposé que les locaux en rez-de-chaussée relevant d'une autre destination que « commerce » soient affectés aux équipements d'intérêt public ou affectés à du commerce.

L'annexe 1 du présent règlement fixe la liste des activités commerciales et de services que la commune ne souhaite pas voir implanter dans le sous-secteur UAc.

Chapitre 6 : Règlement applicable à la Zone Uy

Caractère dominant de la zone : Cette zone correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Article Uy1 : occupations et utilisations des sols interdites

(...) **9. Les activités relevant de la destination commerce, sauf celles figurant à l'article UY2 du présent règlement**

Article Uy2 : occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

(...)

8. Seules les activités relevant de la destination commerce dont la surface de vente est supérieure à 300m² peuvent s'implanter en UY. Cette règle s'applique aux constructions neuves, démolitions-reconstructions ou aux réhabilitations lourdes, aux changements de destination ainsi qu'aux locaux créés par division de bâtiments existants.

L'annexe 1 du présent règlement fixe, par ailleurs, la liste des activités commerciales et de services que la commune ne souhaite pas voir implanter dans la zone UY.

Règlement écrit : ajout de l'annexe 1 (p.180)

Annexe 1 : Activités commerciales interdites selon les secteurs

Afin de préserver la vitalité commerciale de son centre-ville, la commune de PAIMPOL souhaite réorganiser spécialement l'implantation des commerces selon leur secteur d'activité.

L'objectif est ici d'éviter l'évasion des commerces et services de proximité, c'est à dire les commerces et services qui offrent à la population des produits de consommation ou des services d'usage courant

Une organisation spatiale est donc à redéfinir en préférant :

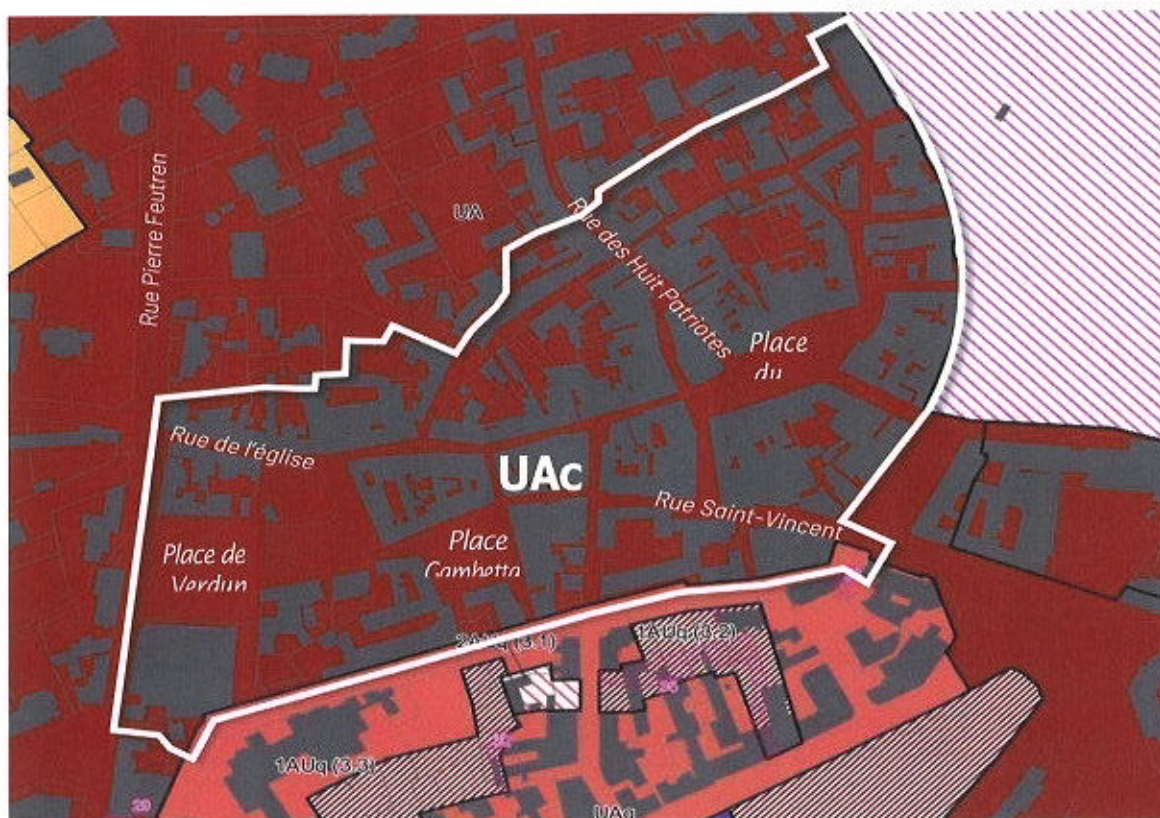
- L'implantation des commerces et services dits «de proximité» en centre-ville (zoneUAc)
- L'implantation des grandes surfaces spécialisées (équipement de la maison et du foyer, bricolage, l'équipement automobile, etc..) et des grandes surfaces alimentaires dans les zones commerciales périphériques.

Le tableau ci-dessous vient, en complément du règlement écrit, préciser la volonté de la commune quant aux secteurs d'implantation des commerces selon l'activité qu'ils exercent. (Code NAF – nomenclature INSEE)

NAF	Description	UAc	UY
10.71	Fabrication de pain et de pâtisserie fraîche : Boulangeries // Pâtisseries		Déconseillé
46.34	Commerce de gros de boissons		Déconseillé
47.2	Commerce de détail en magasin spécialisé Fruits et légumes // Boucheries charcuteries // Poissonneries // Boulangeries, pâtisseries, confiseries // Cavistes // Bureaux de tabac		Déconseillé
47.42	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé		Déconseillé
47.61	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé		Déconseillé
47.62	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé		Déconseillé
47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé		Déconseillé
47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé		Déconseillé
47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé		Déconseillé
47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé		Déconseillé
47.78A	Commerce de détail d'optique		Déconseillé

47.99B	Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés (distributeurs automatiques)	Déconseillé	
64	Activités des services financiers, hors assurance et caisse de retraite	Déconseillé	
65	Assurances	Déconseillé	
66	Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	Déconseillé	
68.3	Activités immobilières pour compte de tiers	Déconseillé	
74.2	Activités photographiques	Déconseillé	Déconseillé
79.1	Activités des agences de voyage et voyagistes	Déconseillé	Déconseillé
95.23	Fabrication, réparation de chaussures et d'articles en cuir	Déconseillé	Déconseillé
95.25	Fabrication, réparation d'articles d'horlogerie et bijouterie	Déconseillé	Déconseillé
96.02	Services de coiffure et soins de beauté (instituts beauté)	Déconseillé	Déconseillé
96.04	Entretien corporel (instituts de massages, d'amaigrissement, etc.)	Déconseillé	Déconseillé
96.09	Autres services personnels (psychologues, tatoueurs, perceurs)	Déconseillé	Déconseillé

Création d'une zone UAc :



2-8 Incidences de la modification n°6 du PLU sur l'environnement

Périmètres de protection du patrimoine naturel affectant le territoire de PAIMPOL

- Réseau Natura 2000 : 1 zone spéciale de conservation « Trégor-Goëlo » (FR530010) et 1 zone de protection spéciale « Trégor Goëlo » (FR5310070).
- Site classé des Estuaires du Trieux et du Jaudy
- Site inscrit des Estuaires du Trieux et du Jaudy (dont le périmètre est en cours de révision)
- 2 ZNIEFF de type 1, « Anse du Ledano dans l'estuaire du Trieux » (530005995) et « Pointe de Brivic, Mesquer et de Guilben » (530015146) et 2 ZNIEFF de type 2, « Estuaire du Trieux et du Jaudy » (530014726) et « Coteaux boisés du Sud de l'anse de Paimpol » (530015135).
- Les modifications apportées au règlement écrit de la zone UAc n'entraînent pas d'impact sur l'environnement, elles visent à préserver les rez-de-chaussée commerçants des bâtiments existants et à venir.

- Les modifications apportées au règlement écrit de la zone UY n'entraînent pas d'impact sur l'environnement, elles visent à limiter l'évasion des commerces de proximité dans les zones d'activités économiques de la commune.

- L'intégration du nouvel arrêté préfectoral portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre n'engendre pas non plus d'incidences sur l'environnement.

- La mise à jour de l'inventaire bocager n'engendre pas d'incidences sur l'environnement, au contraire, elle permet de mieux appliquer la réglementation en matière de préservation du patrimoine naturel dans les zones A et N du PLU.

- De même, l'intégration de l'inventaire des zones humides au PLU renforce la protection de la trame verte et bleue.

► Qu'ils soient direct, indirects ou induits, les effets négatifs de ces changements sur les milieux naturels et les espèces protégées sont nuls. Au contraire, la préservation du bocage et des zones humides est améliorée.

3/ Composition du dossier d'enquête

Selon le Code Général des Collectivités Territoriales, le Code de l'Urbanisme et notamment des articles L.153-36, L.153-37, L.153-41 et suivants, l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol approuvé le 21 janvier 2008, le Président de Guingamp Paimpol agglomération a pris un arrêté de prescription d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol, le 29 mars 2021.

Le dossier mis à disposition du public était composé de :

3-1 Pièces administratives :

3-1-1 Délibération n°2017/114 du 9 novembre 2017 du Conseil Municipal de Paimpol,

3-1-2 Arrêté n° AD2018-47 du Président de Guingamp Paimpol Agglomération portant prescription d'une procédure de modification du PLU de la commune de Paimpol du 28 juin 2018,

3-1-3 Arrêté n°A2021-0022 du Président de Guingamp Paimpol Agglomération prescrivant une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol, le 26 mars 2021 annulant et remplaçant l'arrêté n° AD2018-47 du 28 juin 2018,

3-1-4 Demande de désignation d'un commissaire enquêteur du 07 mai 2021,

3-1-5 Décision n° E 21000068/35 du tribunal administratif de Rennes du 20 mai 2021,

3-1-6 Arrêté d'ouverture d'enquête publique N°A2021-0153 du 15 juillet 2021,

3-1-7 Annonces dans la presse.

3-2 Note de présentation non technique et textes régissant l'enquête publique

3-3 Décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas

3-3-1 Courrier de sollicitation du 7 mai 2021

3-3-2 Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 25 juin 2021.

3-4 Avis des personnes publiques associées

3-4-1 Courriers d'information à destination des PPA

3-4-2 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 11/05/2021

3-4-3 Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie du 2/06/2021

3-4-4 Avis du Conseil Départemental du 07/06/2021

3-4-5 Avis du Conseil Régional du 15 juin 2021

3-4-6 Avis de l'INAO du 28/06/2021

3-4-7 Avis de la DDTM du 28/06/2021

3-4-8 Avis de la Sembreizh du 16/07/2021.

3-5 Notice de présentation du projet et plans

- 3-5-1 Notice de présentation du projet
- 3-5-2 Règlement écrit du PLU de Paimpol
- 3-5-3 Règlement graphique du PLU avant modification – commune
- 3-5-4 Règlement graphique du PLU – Bourg
- 3-5-5 Règlement graphique du PLU – commune
- 3-5-6 Plan d'informations du PLU

3-6 Registre d'enquête publique

4/ Déroulement de l'enquête publique

4-1 Phase préalable à l'enquête publique

4-1-1 Désignation de la commissaire enquêteur

- Guingamp-Paimpol-Agglomération a saisi le tribunal administratif par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 7 mai 2021, pour la désignation d'un commissaire enquêteur dans le cadre d'une enquête publique dont l'objet est « la modification n° 6 du PLU de Paimpol. »
- Par courrier en date du 20 mai 2021, le tribunal administratif a désigné Martine VIART pour mener cette enquête publique.
- Le Président de Guingamp-Paimpol-Agglomération a pris un arrêté portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°6 du PLU de Paimpol en date du 15 juillet 2021.

4-1-2 Réunions avec la collectivité

Dès que j'ai eu connaissance de ma désignation, j'ai pris contact avec le service urbanisme de Guingamp-Paimpol-Agglomération.

Un premier rendez-vous a été fixé le 12 juillet 2021, à la mairie de Paimpol, en présence de Monsieur VIBERT, Vice-Président à l'urbanisme et planification, Juliette MOREAU Chargée de mission planification à Guingamp-Paimpol-Agglomération et de Monsieur GRIVEAU, responsable des services techniques.

Le dossier m'a été présenté et les modalités de l'organisation de l'enquête convenues.

Le 28 août 2021, je me suis déplacée à la mairie de Paimpol pour contrôler et parapher les pièces constitutives du dossier qui allaient être mises à disposition du public durant la période de l'enquête publique.

4-1-3 Visite de terrains

Le 12 juillet 2021, à l'issue de la réunion d'organisation, je me suis rendue sur les différents sites avec Mme MOREAU. Nous avons parcouru, à pieds, la zone UAc dont le périmètre correspond au cœur du parcours marchand identifié par le plan de référence.

Nous nous sommes également rendus sur les différentes zones Uy.

4-1-4 Publicité de l'enquête

* L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été :

- ↳ affiché en mairie de Paimpol et au siège de Guingamp Paimpol agglomération ;
- ↳ publié sur les sites internet de la mairie de Paimpol et de l'EPCI ;
- ↳ publié quinze jours avant le début de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département des Côtes d'Armor : Ouest-France et Télégramme le jeudi 12 août 2021 ;
- ↳ publié dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département des Côtes d'Armor : Ouest-France et Télégramme le vendredi 3 septembre 2021;
- ↳ affiché sur le panneau d'information numérique de la Ville le 12/08/2021.

4-2 Période de l'enquête publique

4-2-1 Déroulement de l'enquête – permanences

J'ai effectué trois permanences durant la période de l'enquête :

Dates	Horaires	Lieu
Lundi 30 août 2021	9h00 à 12h00	Mairie de Paimpol
Samedi 18 septembre 2021	9h00 à 12h00	Mairie de Paimpol
Vendredi 01 octobre 2021	14h00 à 17h00	Mairie de Paimpol

4-2-2 Climat général durant l'enquête

Cette enquête publique a suscité peu d'intérêt auprès de la population.

4-2-3 Clôture de l'enquête

Le vendredi 1^{er} octobre j'ai clos l'enquête publique à 17h00.

4-3 Phase postérieure à l'enquête publique

4-3-1 Communication du procès-verbal de synthèse des observations et propositions

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis le vendredi 8 octobre 2021, en mairie de Paimpol en présence de Mmes Elisabeth PUILANDRE (Vice-présidente commission aménagement de GPA) Ghislaine AMELINE DE CADEVILLE (Adjointe à l'urbanisme) Angélique PASTOL (assistante urbanisme Paimpol) M. Richard VIBERT (Vice-président urbanisme – PLUi à GPA) et Mme Juliette MOREAU (service urbanisme GPA).

4-3-2 Mémoire en réponse Guingamp-Paimpol agglomération.

J'ai reçu par courriel le mémoire en réponse le vendredi 15 octobre 2021 et par lettre recommandée le mardi 19 octobre 2021.

4-4 Bilan de l'enquête

Se sont exprimés : l'association Eaux Vivantes Armor (EVA), la Commission Extramunicipale Économie Locale (CEMEL) et deux autres personnes.

4-4-1 Observations du public

Obs N° 1 - Courriel n°1 15/09/2021 17h30 - Eaux Vivantes Armor (EVA) :

Zones humides :

- * Il est constant que le recensement des zones humides est incomplet quand il n'est pas ignoré, notamment dans les secteurs soumis à conflit d'intérêt et d'usage.
- * Notre fédération a documenté de nombreux exemples locaux.
- * De ce fait nous contestons le recensement en l'état actuel qui soit dit en passant n'est pas figé. Notre fédération ayant déjà alertés en vain les instances "responsables" (SAGE, communes, DDTM) sur l'existence de zones humides notamment sur les secteurs de Kermin, de Vam Magueres (villa "les sources" non recensée, ancienne zone de captage de Paimpol !!), De Kergroas, de la zone sourcière du Quinic sur le projet de la 4 voies, etc.
- * Zoner "2AU" les rives du ruisseau le Quinic dans un contexte environnemental et de risque de submersion en aval est incompréhensible, sachant que le secteur amont de GOUDELIN notoirement sourcier et humide a déjà été terrassé pour le lotissement de Goudelin.
- * Nous rappelons que toutes la zone actuelle de Penvern occupée par une zone artisanale est un ancien marécage dont il ne reste qu'une portion de ruisseau en face d'Auto minute et la cuvette de rétention. La cité de chênes et plus récemment Ar Wouden ont été construits en pleine ZH et jusque sur le ruisseau, etc. etc.
- * Construire sur un versant recensé humide par Agro campus, susceptible d'aggraver les submersions aval, et qui sacrifie de surcroit une archéologie gauloise (Malabry) relève également d'une spéculation irresponsable. La ZH et sourcière de Ste Barbe a été ignorée (BB). Etc...

Bocage :

* Les chemins creux devraient indiquer 2 traits correspondants à leurs rives/talus. Exemples de Kergroas et de Kerguistin...

* La haie d'Ormes et son bosquet à Ste Barbe aurait dû être recensée (PJ mail du technicien), il semble qu'elle ne l'ait pas été

* Une autre haie recensée a d'ailleurs été rasée sur le même secteur sans aucun contrôle en bordure de la zone humide elle-même non recensée !

Copie d'échanges de courriels avec Julien LE NAGARD sur le recensement du bocage à Ste Barbe, Paimpol vendredi 28 juillet 2017, 14:33 :

« Bonjour, Désolé pour le délai de réponse : Pour cette haie, elle sera bien sur intégrée au recensement final. Voici également une réponse à vos précédentes remarques :

Je n'ai pas le temps de tout détailler, mais nous nous permettons quelques remarques :

- Les ruisseaux et chemins creux qui constituent des axes vert et bleu ne devraient-ils pas être signalés en double trait ? Ces doubles traits sur la carte devraient épouser le chevelu des ruisseaux depuis leurs sources (quelques exemples en bleu)

Le travail mené vise à recenser la présence de talus et de haies bocagères. Ces éléments participeront ensuite à l'élaboration de la trame verte et bleue, ce qui n'est pas l'objet ici.

- Beaucoup de secteurs ont fait l'objet de déboisements sauvages peu avant le recensement et devraient être recensés (exemple de la parcelle à Ste Barbe et de bordures de ruisseaux, ou de chemins)

Le recensement est réalisé sur le bocage existant, et la réglementation qui s'appliquera également (pas de rétroactivité sur les cas d'arasement).

- Il est soi-disant précisé que ce recensement serait "figé". Est-ce à dire qu'on ne peut plus le compléter ultérieurement ?

Suite à la consultation et intégration des remarques, la carte du bocage sera validée en conseil municipal puis intégré dans le document graphique du PLU de la commune. Des modifications peuvent ensuite être apportées par une procédure de révision simplifiée.

- Vous semble-t-il opportun "d'appuyer" les haies perpendiculaires à la pente du bassin versant ?

Tous les éléments recensés (haies, talus nus, talus plantés) bénéficieront de la même protection dans le document d'urbanisme de la commune. Chaque modification est ensuite étudiée au cas par cas. Pertinence de la demande (type de haie, parcellaire, impact environnemental...). Les accords d'arasement n'interviennent que si le projet global amène une amélioration de la situation environnementale, ce qui protège les éléments les plus importants. Un talus anti érosif peut disparaître si ceux reconstruits sont plus efficaces. J'espère avoir apporté une réponse à vos remarques.

Le 25/07/2017 à 15:20, EVA a écrit : Haie d'Ormes à Ste Barbe

Monsieur Le Nagard Vous avez pu (ou pourrez) constater qu'il s'agit d'une haie d'Ormes (+ un boisement Ormes + hêtres en arrière-plan) que nous essayons de régénérer et pérenniser depuis de nombreuses années (différents traitements et associations d'essences)

Le Lundi 26 juin 2017 10h01, réponse de Julien LE NAGARD

Bonjour, Merci pour cette précision, je passerai sur le terrain et intégrerai le linéaire sur la carte finale.

Le 25/06/2017 à 13:54, EVA a écrit :

Bonjour La FAPEL22 / EVA entretenait une frayère sur cette petite parcelle qu'elle venait de nettoyer et replanter avec hêtres et chênes. Il conviendrait de compléter la carte (flèche verte). En face, une propriété avec l'ancien Moulin à vent avec plantation linéaire curieusement non recensée ainsi qu'une zone humide en contrebas.

Obs N° 2 – Courrier n°1

Monsieur GOURIOU André

Propriétaire de la parcelle ZB 205 d'une superficie de 3 721m² située chemin du Trieux à Kerloury. Demande un changement de zonage de cette parcelle afin de la rendre constructible.

Obs N° 3 – Courriel n°2

Madame Françoise BRIAND

Nous souhaitons apporter quelques remarques sur la modification du règlement envisagée en vue de pérenniser les commerces de proximité du centre-ville (les autres modifications, s'agissant de mises à jour, n'appelant pas de remarque particulière de ma part).

Etant installés depuis un an et demi environ sur Paimpol, je vous précise tout d'abord que l'une des raisons qui nous ont poussé à choisir Paimpol, outre quelques rapprochements familiaux dans la région, était le fait que cette ville est l'une des rares que je connaisse, quelque que soit leur taille, ou leur situation, qui conserve un centre-ville dynamique, avec une bonne variété de commerces, permettant notamment de ne pas avoir à chercher dans les métropoles régionales des biens introuvables localement.

Ce dynamisme s'explique aussi par une économie basée sur des pôles complémentaires et stables que sont la pêche, la conchyliculture, une agriculture très active, et enfin le tourisme...

Sur ce point nous ne pouvons donc qu'appuyer cette modification qui va dans le sens du maintien de ce dynamisme de centre-ville relativement exceptionnel.

Toutefois, ainsi que le souligne l'étude du bureau d'études Cibles et Stratégie, des frémissements s'amorcent effectivement vers quelques transferts périphériques de quelques commerces - heureusement limités à ce jour par le manque de foncier?), et surtout, vers une perte ces dernières années de plusieurs commerces permanents au profit de commerces à vocation touristique qui non seulement proposent tous les mêmes produits, peu qualitatifs en général, mais pour nombre d'entre eux n'ont qu'une ouverture saisonnière. Ceci est extrêmement dommageable à l'activité hors-saison touristique de la ville, paupérisant l'offre et montrant des devantures fermées.

Je considère donc que la modification envisagée ne va pas assez loin :

En premier lieu, il y a une incohérence dans les règlements des zones concernées (zone UAc zone UY) à signaler certaines activités comme « interdites » en les mentionnant ensuite en fin d'article comme seulement « non souhaitées » par la commune, et dans l'annexe en « déconseillé ». C'est interdit, ou pas. Une telle rédaction ouvre la porte à des interprétations ou dérogations diverses.

En second lieu, aucune mesure ne mentionne les commerces à vocation touristique saisonniers. Or si la commune ne veut pas voir son centre transformé en musée à touristes (ce vers quoi tend déjà une certaine spécialisation en galeries et métiers d'art (ce que je ne blâme pas, étant moi-même artisan d'art, mais voir l'exemple de Tréguier dont le centre a comporté trop de commerces de ce type qui ont paupérisé l'offre commerciale, et dont le centre meurt tout à fait), il est nécessaire d'au moins freiner le développement des commerces de produits touristiques (type souvenirs régionaux, biscuits, marinières, bols bretons etc...) qui sont suffisamment nombreux. Tout est une question d'équilibre dans l'offre commerciale.

Il ne s'agit pas de les interdire, effectivement, car leur proximité du port est un atout touristique, mais je suggère que soit limité leur caractère saisonnier, soit en interdisant ce dernier (est-ce légalement possible?), soit en introduisant un quota de ce type de commerces.

Une même enseigne, ouverte seulement en été, pourrait ainsi, par exemple ne pas être autorisée deux années de suite au même local. Ce qui à tout le moins permettrait une certaine variété d'enseignes.

5/ Bilan de la concertation

L'Autorité Environnementale a été saisie le 7 mai 2021 par Guingamp Paimpol agglomération pour un examen au cas par cas. Le 25 juin 2021 la MRAe rendait sa décision :

Article 1 : « En application des dispositions du livre 1^{er}, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification n°6 du plan local d'urbanisme de Paimpol n'est pas soumise à évaluation environnementale. »

Avis des organismes consultés

Organisme consulté	Date	Avis
Département des Côtes d'Armor	07/06/2021	(...) Ce projet n'appelle pas d'observation particulière, il convient néanmoins de rappeler que seules les activités en rapport avec le domaine portuaire ou maritime peuvent s'implanter sur les zones Aup ou Uyp (et Uyp1).
C.C.I	15/06/2021	(...) Nous vous invitons à utiliser avec vigilance la réglementation de l'implantation par type d'activité au sein de la zone UAc. En effet, les activités que vous avez ciblées présentent aussi des avantages non négligeables pour la centralité car elles créent du flux et les salariés présents consomment dans les commerces et restaurants situés à proximité. Il serait ainsi dommageable pour le cœur de ville que ces établissements soient contraints de s'implanter en périphérie, cela conduirait l'effet inverse à celui recherché.
Région Bretagne	17/06/2021	Formule habituelle
Institut National de l'Origine et de la Qualité	28/06/2021	(...) Cette modification n'a aucun impact sur l'activité agricole et pour les nombreuses entreprises habilitées présentes sur la commune.
Préfet des Côtes d'Armor	28/06/2021	(...) Concernant la mise à jour des zones humides (ZH) : le dossier transmis ne prévoit qu'une cartographie « pour information » de ces ZH, sans valeur opposable et sans règlement associé. Seul le règlement de la zone naturelle comporte des prescriptions interdisant leur destruction. Or, ces ZH impactent différentes zones, notamment agricoles et d'urbanisation future, qui ne bénéficient d'aucune protection. En l'état, la prise en compte des ZH n'est donc pas satisfaisante. J'ai cependant bien pris note de votre message du 21/06/2021 et de votre intention de modifier le dossier suite aux avis des personnes publiques associées sur ce point, en prévoyant notamment : * un additif au rapport de présentation ; * une intégration de l'inventaire au plan de zonage réglementaire ; * une intégration au règlement écrit d'un chapitre des dispositions générales assurant la protection de ces zones. Sous réserve de l'intégration effective de ces dispositions, j'émetts un avis favorable à ce projet.
SemBreizh	16/07/2021	Après examen, le projet de règlement littéral et les documents graphiques n'appellent pas d'observation de notre part.
Guingamp Paimpol agglomération		
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	17/05/2021	Pas d'observations particulières et avis favorable sur le projet de modification.

6/ Conclusion du Rapport I

Dans ce « **Rapport I** », je présente de manière factuelle, l'objet et le cadre de cette enquête publique, la composition du dossier, les avis des organismes consultés et de la MRAe.

Je développe également l'organisation et le déroulement de l'enquête publique et présente la totalité des observations et propositions du public émises durant la période de l'enquête publique.

Après avoir effectué l'analyse de l'ensemble des éléments composant le dossier, le mémoire en réponse rédigé par Guingamp-Paimpol-Agglomération au procès-verbal de synthèse des observations et propositions du public, je présenterai mes appréciations, conclusions et avis dans le rapport II « *Conclusions et Avis* ».

Fait à Plérin le 19/10/2021

Martine VIART

Commissaire enquêteur

ANNEXES

- Arrêté du Président de Guingamp Paimpol Agglomération
- Publicité de l'enquête publique
- Procès-verbal de synthèse des observations
- Mémoire en réponse de Guingamp Paimpol Agglomération
- Courriers de la commissaire enquêteur

Département des Côtes-d'Armor
Guingamp-Paimpol Agglomération

Arrêté du Président portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAIMPOL

Le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36, L153-37 et L153-41 et suivants,
Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAIMPOL approuvé le 21 janvier 2008,
Vu les évolutions du PLU de PAIMPOL par modification simplifiée n°1 (Délibération du 12 décembre 2011), n°2 (Délibération du 08 avril 2013), n°3 (Délibération du 30 juin 2014), n°4 (Délibération du 18 décembre 2014), n°5 (Délibération du 07 mai 2015), n°6 (Délibération du 24 septembre 2015), n°7 (Délibération du 20 octobre 2016), modification n°1 (Délibération du 12 décembre 2011), n°2 (Délibération du 26 mars 2012), n°3 (Délibération du 01 juillet 2013), n°4 (Délibération du 15 septembre 2016), mise en compatibilité n°1 (Délibération du 03 février 2014), mise à jour n°1 (Arrêté du 15 septembre 2016), n°2 (arrêté du 13 juin 2017), n°3 (Arrêté du 18 décembre 2017), n°4 (Arrêté du 18 janvier 2018), n°5 (Arrêté du 22 juillet 2019), n°6 (arrêté du 16 janvier 2020), n°7 (arrêté du 25 juin 2021),
Vu la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, arrêté n°A_2016_020R du Président en date du 27 octobre 2016 engageant la procédure, qui n'a pas abouti à ce stade,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 31 mars 2017 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestres de la commune de Paimpol,
Vu la délibération 2017/114 du 9 novembre 2017 identifiant les besoins en matière d'évolution du PLU communal pour le 1^{er} semestre 2018,
Vu l'arrêté AD2018-47 du 28 juin 2018 portant prescription d'une procédure de modification du PLU de la commune de Paimpol,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2018 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2019 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC de Malabry sur la commune de Paimpol, par SEMBREIZH (ex. SEMAEB) emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Paimpol,
Vu l'arrêté A2021-0022 du 26 mars 2021, annulant et remplaçant l'arrêté AD2018-47 du 28 juin 2018 et portant prescription d'une procédure de modification du PLU de la commune de Paimpol,
Vu l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 11 mai 2021,
Vu l'avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie en date du 02 juin 2021,
Vu l'avis du Conseil Départemental en date du 07 juin 2021,
Vu l'avis du Conseil Régional en date du 15 juin 2021,
Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 25 juin 2021,
Vu l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité en date du 28 juin 2021,
Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 28 juin 2021,
Vu la décision n°E21000068/35 du 20 mai 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Viart comme commissaire-enquêteur,
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 – OBJET, DATE ET DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Il sera procédé à une enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAIMPOL pour une durée de 33 jours consécutifs à partir du lundi 30 août 2021 (9h00) jusqu'au vendredi 01 octobre 2021 (17h00) inclus.

Cette procédure vise à préserver la dynamique commerciale de centre-ville et limiter la périphérisation des commerces de proximité. Les incidences du projet sur le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- Sur le règlement graphique :

Un zonage UAc est créé afin de protéger les commerces et l'artisanat de proximité du centre-ville via une identification du parcours marchand et des linéaires commerciaux à protéger.

Le plan de zonage est mis à jour afin d'intégrer les données relatives au bocage de l'inventaire bocager réalisé par l'Agglomération Guingamp-Paimpol.

- Sur le plan d'information :

Un plan d'information est créé, celui-ci affichera l'inventaire des zones humides validé en CLE du SAGE.

- Sur le règlement écrit :

Un sous-secteur UAc est créé dans le règlement écrit afin de protéger les commerces et l'artisanat de proximité du centre-ville.

Le règlement littéral des secteurs UY (secteurs à vocation d'activités artisanales, commerciales, industrielles et hôtelières) est modifié en vue de limiter la périphérisation des commerces de proximité et notamment des commerces et de l'artisanat de bouche.

Une annexe au règlement est créée, visant à encadrer les activités commerciales en zones UY et UAc.

Le règlement écrit est également mis à jour pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2017 relatif au classement sonore.

- Sur les annexes :

Les annexes sont mises à jour afin de tenir compte de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2017 relatif au classement sonore.

- Consolidation du dossier de PLU

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Madame Martine Viart a été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice par le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision n°E21000068/35 du 20 mai 2021.

ARTICLE 3 - MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

Le siège de l'enquête publique retenu est la mairie de PAIMPOL, 10 rue Pierre Feutren BP 92, 22502 PAIMPOL Cedex. Aussi, les pièces du dossier de projet de modification du PLU ainsi que le registre d'enquête associé seront déposés à la mairie de PAIMPOL, 10 rue Pierre Feutren BP 92, 22502 PAIMPOL, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête publique est composé des éléments suivants :

- La note de présentation non technique,
- Les pièces administratives,
- La décision de l'autorité environnementale,
- Les avis des personnes publiques associées,
- La notice de présentation du projet,
- Le registre d'enquête publique.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser, par écrit, à la commissaire-enquêtrice, mairie de PAIMPOL, 10 rue Pierre Feutren BP 92, 22502 PAIMPOL. Elles peuvent être également adressées, à son attention, par mail à l'adresse : urbanisme@guingamp-paimpol.bzh.

Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du pôle de proximité de la Communauté d'Agglomération (2 rue Lagadec, 22860 PLOURIVO) et de la mairie de PAIMPOL (10 rue Pierre Feutren BP 92, 22502 PAIMPOL) dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public seront consultables en mairie de Paimpol (10 rue Pierre Feutren BP 92, 22502 PAIMPOL) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h00 à 12h00. Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication des observations du public pendant toute la durée de l'enquête.

Ce même dossier sera consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération (<https://www.guingamp-paimpol-agglo.bzh/>) et sur le site internet de la mairie (<http://www.ville-paimpol.fr/>).

Le dossier sera également consultable pendant toute la durée de l'enquête sur un poste informatique, situé à la mairie de PAIMPOL, 10 rue Pierre Feutren BP 92, 22502 PAIMPOL, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h00 à 12h00.

Toutes les pièces du dossier, notamment le registre d'enquête à feuillets non mobiles, seront cotées et paraphées par la commissaire-enquêtrice.

ARTICLE 4 – IDENTIFICATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET

La modification du Plan Local d'Urbanisme de PAIMPOL est élaborée sous la responsabilité de Monsieur LE MEAUX, Président de Guingamp-Paimpol Agglomération, dont le siège se situe au 11 rue de la Trinité, 22200 GUINGAMP.

Des informations concernant le projet peuvent être demandées à la Communauté d'Agglomération auprès de Madame MOREAU, service Urbanisme et Droit des Sols (Tel : Standard 02.96.13.13.59/ Service 02.96.55.99.53 ou urbanisme@guingamp-paimpol.bzh).

ARTICLE 5 – INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

La modification envisagée n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et entraîne des incidences positives sur l'environnement du fait de l'amélioration de la prise en compte des zones humides et du bocage à travers la mise à jour des données. Par conséquent, cette modification du PLU ne sera pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier comprenant les informations environnementales se rapportant au projet est joint au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 6 – PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La commissaire-enquêtrice recevra le public à la mairie de PAIMPOL selon le calendrier ci-dessous.

Lundi 30 août 2021	9h00 – 12h00	Mairie de PAIMPOL
Samedi 18 septembre 2021	9h00 – 12h00	Mairie de PAIMPOL
Vendredi 01 octobre 2021	14h00 – 17h00	Mairie de PAIMPOL

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS A PRENDRE A LA CLOTURE DE L'ENQUÊTE

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête, et les documents annexés le cas échéant seront transmis sans délai à la commissaire-enquêtrice et clos par elle.

Dans un délai de huit jours à réception du registre et des documents annexés, la commissaire-enquêtrice communiquera au responsable du projet les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire un mémoire en réponse.

La commissaire-enquêtrice transmettra à Monsieur le Président de l'EPCI son rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 – DIFFUSION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Une copie du rapport et des conclusions sera tenue à la disposition du public à la mairie de PAIMPOL, à la Préfecture et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération, pendant un an à compter de la date à laquelle ils seront transmis, aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication conformément aux articles L311-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration, reprenant les règles relatives à la communication des documents administratifs.

Les copies du rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice seront adressées au Préfet du Département des Côtes d'Armor.

ARTICLE 9 – MESURES DE PUBLICITE

Un avis d'enquête publique faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents, dans deux journaux, diffusés dans le Département des Côtes d'Armor, désignés ci-après :

- Ouest-France,
- Le Télégramme

Cet avis d'enquête publique sera affiché à la mairie de PAIMPOL, au siège de la Communauté d'Agglomération, place de Verdun, place du Martray, au sein de la zone UYp, au carrefour de la rue de la Chesnay et du chemin Goasmeur, rue Raymond Pellier, au sein de la zone UYf, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique :

- Avant ouverture de l'enquête, en ce qui concerne la première insertion,
- Et au cours de l'enquête publique en ce qui concerne la deuxième insertion

En outre, l'avis sera également publié :

- Sur les sites internet de la Ville de PAIMPOL et de l'EPCI,
- Sur le panneau d'information électronique présent près du port de PAIMPOL.

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat d'affichage du Président de l'EPCI et du Maire de la commune de PAIMPOL attestant l'accomplissement des mesures d'affichage.

ARTICLE 10 – DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE PAR LES AUTORITES COMPETENTES

A l'issue de l'enquête publique, le projet d'évolution du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le Conseil Communautaire de l'EPCI.

ARTICLE 11 – NOTIFICATION ET CARACTERE EXECUTOIRE

Le Président de l'EPCI et le Directeur Général des Services, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inscrit au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 12 – MODALITES LIEES A L'EPIDEMIE DE COVID-19

Selon l'évolution de l'épidémie de COVID-19, les modalités de l'enquête publique pourraient évoluer afin de tenir compte des exigences sanitaires.

ARTICLE 13

Le présent arrêté sera transmis à :

- Monsieur le Préfet ;
- Madame la commissaire-enquêtrice qui sera chargée d'en assurer l'exécution.

Fait à Guingamp, le

15 JUNE 2021

par Le Président,
Vincént LE MEAUX
S. le Gouyat



ouest France
les 12.08.2021

GUINGAMP-PAIMPOL
AGGLOMÉRATION
Modification n° 6
du PLU de Paimpol

AVIS

Par arrêté A2021-0153 du 15 juillet 2021, M. le Président de Guingamp-Paimpol Agglomération a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la procédure de modification n° 6 du Plan local d'urbanisme de la commune de Paimpol.

M. le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Martine Viart, rédacteur des collectivités territoriales en retraite, comme commissaire enquêteur. Le projet est soumis à enquête publique pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 30 août 2021 (9 h 00) au vendredi 1^{er} octobre 2021 (17 h 00) inclus. L'objet de cette procédure porte sur l'évolution du règlement graphique et écrit du PLU pour préserver la dynamique commerciale du centre-ville et limiter la périphérisation des commerces de proximité, et intégrer les inventaires zones humides et du bocage. Les annexes et le règlement sont mis à jour pour tenir compte du dernier arrêté préfectoral de classement sonore.

Les pièces du PLU sont mises à jour au standard défini par les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme.

Le dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à la modification du PLU est joint au dossier d'enquête publique.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser, par écrit, à la commissaire enquêteur, mairie de Paimpol, 10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol. Elles peuvent être également adressées, à son attention, par mail à l'adresse : urbanisme@guingamp-paimpol.bzh

Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du service urbanisme et droit des sols de la communauté d'agglomération (2, rue Lagadec, 22860 Plourivo) et de la mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol) dès publication du présent arrêté.

Les observations du public seront consultables en mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol) du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00. Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication des observations du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête sur un poste informatique, situé à la mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol) du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Madame Viart, en qualité de commissaire enquêteur tiendra 3 permanences en mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol) aux dates suivantes :

- le lundi 30 août 2021 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le samedi 18 septembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 1^{er} octobre 2021 de 14 h 00 à 17 h 00.

Ce même dossier de projet sera également consultable sur le site internet de la communauté d'agglomération

(<https://www.guingamp-paimpol-agglo.bzh/>) et sur le site internet de la mairie (<http://www.ville-paimpol.fr/>).

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public pendant un an en mairie de Paimpol, à la préfecture ainsi que sur le site internet de la communauté d'agglomération

(<https://www.guingamp-paimpol-agglo.bzh/>).

Au terme de la procédure le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération.

La procédure de modification du PLU est élaborée sous la responsabilité de M. Le Meaux, président de Guingamp-Paimpol Agglomération, dont le siège se situe au 11, rue de la Trinité, 22200 Guingamp.

Des informations concernant le projet peuvent être demandées à la communauté d'agglomération, auprès de Mme Moreau, service urbanisme et droit des sols (tél. 02 96 13 59 59 ou urbanisme@guingamp-paimpol.bzh).

TELEGRAMME
LEGALES ET JUDICIAIRES

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION

12/08/2021
MODIFICATION N° 6 DU PLU DE PAIMPOL

Par arrêté A2021-0153 du 15 juillet 2021, M. le Président de Guingamp-Paimpol Agglomération a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la procédure de modification n° 6 du plan local d'urbanisme de la commune de Paimpol. M. le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Martine Viart, rédacteur des collectivités territoriales à la retraite, comme commissaire enquêteur. Le projet est soumis à enquête publique pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 30 août 2021 (9 h) au vendredi 1^{er} octobre 2021 (17 h) inclus.

L'objet de cette procédure porte sur l'évolution du règlement graphique et écrit du PLU pour préserver la dynamique commerciale du centre-ville et limiter la périphérisation des commerces de proximité, et intégrer les inventaires zones humides et du bocage. Les annexes et le règlement sont mis à jour pour tenir compte du dernier arrêté préfectoral de classement sonore. Les pièces du PLU sont mises à jour au standard défini par les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme.

Le dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à la modification du PLU est joint au dossier d'enquête publique.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser, par écrit, à la commissaire enquêteur, mairie de Paimpol, 10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol. Elles peuvent être également adressées, à son attention, par mail à l'adresse : urbanisme@guingamp-paimpol.bzh

Toute personne pourra à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du service urbanisme et droit des sols de la Communauté d'agglomération (2, rue Lagadec, 22860 Plourivo) et de la mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol) dès publication du présent arrêté.

Les observations du public seront consultables en mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol), du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30, et le samedi, de 9 h à 12 h. Toute personne pourra à sa demande et à ses frais obtenir communication des observations du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête sur un poste informatique, situé à la mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol), du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30, et le samedi, de 9 h à 12 h.

Mme Viart, en qualité de commissaire enquêteur, tiendra 3 permanences en mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol), aux dates suivantes : le lundi 30 août 2021, de 9 h à 12 h ; le samedi 18 septembre 2021, de 9 h à 12 h ; le vendredi 1^{er} octobre 2021, de 14 h à 17 h.

Ce même dossier de projet sera également consultable sur le site Internet de la Communauté d'agglomération (<https://www.guingamp-paimpol-agglo.bzh/>) et sur le site Internet de la mairie (<http://www.ville-paimpol.fr/>).

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public pendant un an en mairie de Paimpol, à la préfecture ainsi que sur le site Internet de la Communauté d'agglomération (<https://www.guingamp-paimpol-agglo.bzh/>).

Au terme de la procédure, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération.

La procédure de modification du PLU est élaborée sous la responsabilité de M. Le Meaux, président de Guingamp-Paimpol Agglomération, dont le siège se situe au 11, rue de la Trinité, 22200 Guingamp.

Des informations concernant le projet peuvent être demandées à la Communauté d'agglomération, auprès de Mme Moreau, service urbanisme et droit des sols (tél. 02 96 13 59 59 ou urbanisme@guingamp-paimpol.bzh).

3/09/2021

Avis administratifs V

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION

Modification du PLU de Paimpol

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il est rappelé que par arrêté A2021-0153 du 15 juillet 2021, M. le Président de Guingamp-Paimpol Agglomération a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la procédure de modification n° 6 du Plan local d'urbanisme de la commune de Paimpol.

M. le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Martine Viart, rédacteur des collectivités territoriales en retraite, comme commissaire enquêteur.

Le projet est soumis à enquête publique pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 30 août 2021 (9 h 00) au vendredi 1^{er} octobre 2021 (17 h 00) inclus.

L'objet de cette procédure porte sur l'évolution du règlement graphique et écrit pour préserver la dynamique commerciale du centre-ville et limiter la périphérisation des commerces de proximité, et intégrer les inventaires zones humides et du bocage. Les annexes et le règlement sont mis à jour pour tenir compte du dernier arrêté préfectoral de classement sonore. Les pièces du PLU sont mises à jour au standard défini par les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme.

Le dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à la modification du PLU est joint au dossier d'enquête publique.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser, par écrit, à la commissaire enquêteur, mairie de Paimpol, 10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol. Elles peuvent être également adressées, à son attention, par mail à l'adresse : urbanisme@guingamp-paimpol.bzh.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du service urbanisme et droit des sols de la Communauté d'agglomération (2, rue Lagadec, 22860 Plourivo) et de la mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol) dès publication du présent arrêté.

Les observations du public seront consultables en mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol) du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00. Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication des observations du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête sur un poste informatique, situé à la mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol) du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Mme Viart, en qualité de commissaire enquêteur tiendra 3 permanences en mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol) aux dates suivantes :

- le lundi 30 août 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- le samedi 18 septembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- le vendredi 1^{er} octobre 2021 de 14 h 00 à 17 h 00.

Ce même dossier de projet sera également consultable sur le site internet de la Communauté d'agglomération (<https://www.guingamp-paimpol-agglomeration.bzh/>) et sur le site internet de la mairie (<http://www.ville-paimpol.fr/>).

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public pendant un an en mairie de Paimpol, à la préfecture ainsi que sur le site internet de la Communauté d'agglomération (<https://www.guingamp-paimpol-agglomeration.bzh/>).

Au terme de la procédure, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération.

La procédure de modification du PLU est élaborée sous la responsabilité de M. Le Meaux, président de Guingamp-Paimpol Agglomération, dont le siège se situe au 11, rue de la Trinité, 22200 Guingamp.

Des informations concernant le projet peuvent être demandées à la Communauté d'agglomération, auprès de Mme Moreau, service urbanisme et droit des sols (tél. 02 96 13 59 59, ou urbanisme@guingamp-paimpol.bzh).

Telegromme

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION

MODIFICATION N° 6 DU PLU DE PAIMPOL

Il est rappelé que par arrêté A2021-0153 du 15 juillet 2021, M. le Président de Guingamp-Paimpol Agglomération a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la procédure de modification n° 6 du plan local d'urbanisme de la commune de Paimpol.

M. le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Martine Viart, rédacteur des collectivités territoriales à la retraite, comme commissaire enquêteur. Le projet est soumis à enquête publique pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 30 août 2021 (9 h) au vendredi 1^{er} octobre 2021 (17 h) inclus.

L'objet de cette procédure porte sur l'évolution du règlement graphique et écrit du PLU pour préserver la dynamique commerciale du centre-ville et limiter la périphérisation des commerces de proximité, et intégrer les inventaires zones humides et du bocage. Les annexes et le règlement sont mis à jour pour tenir compte du dernier arrêté préfectoral de classement sonore. Les pièces du PLU sont mises à jour au standard défini par les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme.

Le dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à la modification du PLU est joint au dossier d'enquête publique.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser, par écrit, à la commissaire enquêteur, mairie de Paimpol, 10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol. Elles peuvent être également adressées, à son attention, par mail à l'adresse : urbanisme@guingamp-paimpol.bzh.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du service urbanisme et droit des sols de la Communauté d'agglomération (2, rue Lagadec, 22860 Plourivo) et de la mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol) dès publication du présent arrêté.

Les observations du public seront consultables en mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol), du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30, et le samedi, de 9 h à 12 h. Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication des observations du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête sur un poste informatique, situé à la mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol), du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30, et le samedi, de 9 h à 12 h.

Mme Viart, en qualité de commissaire enquêteur, tiendra 3 permanences en mairie de Paimpol (10, rue Pierre-Feutren, BP 92, 22502 Paimpol), aux dates suivantes : le lundi 30 août 2021, de 9 h à 12 h ; le samedi 18 septembre 2021, de 9 h à 12 h ; le vendredi 1^{er} octobre 2021, de 14 h à 17 h.

Ce même dossier de projet sera également consultable sur le site Internet de la Communauté d'agglomération (<https://www.guingamp-paimpol-agglomeration.bzh/>) et sur le site Internet de la mairie (<http://www.ville-paimpol.fr/>).

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public pendant un an en mairie de Paimpol, à la préfecture ainsi que sur le site Internet de la Communauté d'agglomération (<https://www.guingamp-paimpol-agglomeration.bzh/>).

Au terme de la procédure, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération.

La procédure de modification du PLU est élaborée sous la responsabilité de M. Le Meaux, président de Guingamp-Paimpol Agglomération, dont le siège se situe au 11, rue de la Trinité, 22200 Guingamp.

Des informations concernant le projet peuvent être demandées à la Communauté d'agglomération, auprès de Mme Moreau, service urbanisme et droit des sols (tél. 02 96 13 59 59 ou urbanisme@guingamp-paimpol.bzh).

DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION
COMMUNE DE PAIMPOL

PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PAIMPOL

- Modifier le règlement littéral pour les secteurs UY ;
- Créer un zonage UAc au document graphique et sous-secteur UAc dans le règlement littéral ;
- Créer des annexes au règlement visant à encadrer les activités commerciales en zone Uy et UAc ;
- Mettre à jour le règlement littéral et les annexes afin de tenir compte de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2017 ;
- Mettre à jour les données relatives au bocage en intégrant l'inventaire bocager réalisé par l'Agglomération au plan de zonage ;
- Mettre à jour l'inventaire des zones humides à travers la création d'un plan d'information.

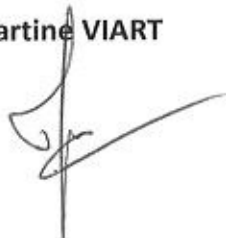
Enquête publique du lundi 30 août au vendredi 1^{er} octobre 2021

Arrêté d'ouverture d'enquête - Président de Guingamp Paimpol Agglomération - 15 juillet 2021

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Commissaire enquêteur

Martine VIART



SOMMAIRE

Préambule p.3

I – Rappel de l’objet de l’enquête publique p.3

II – Déroulement de l’enquête

II – 1 Désignation de la commissaire enquêteur p. 3

II – 2 La publicité p. 4

II – 3 Mise à disposition du dossier p.4

II – 4 Expression du public p.4

II – 5 Clôture de l’enquête p.5

III – Bilan de l’enquête publique

III – 1 Observations et propositions du public p.5

III – 2 Questions de la commissaire enquêteur p.12

Préambule

Le conseil municipal de la commune de Paimpol a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 janvier 2008. Depuis, ce PLU a connu un certain nombre de modifications :

- Sept modifications simplifiées (2011, 2013, 2014, 2015 et 2016) ;
- Quatre modifications (2011, 2012, 2013 et 2016) ;
- Deux mises en compatibilité : AVAP (2014) et ZAC de Malabry (2019);
- Sept mises à jour (2014, 2017, 2018, 2019 et 2020).

En janvier 2017, Paimpol a intégré la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération qui a la compétence en matière d'urbanisme.

I – Rappel de l'objet de l'enquête publique

Par arrêté portant prescription d'une procédure de modification de Plan Local d'Urbanisme, en date du 26 mars 2021 (n°A2021-0022) Monsieur le Président de Guingamp Paimpol Agglomération a lancé la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol.

Les caractéristiques de cette modification visent à préserver la dynamique commerciale du centre-ville et éviter le départ des commerces de proximité vers la périphérie. Les incidences du projet sur le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

↘ Sur le règlement graphique :

- Il est proposé de créer un zonage UAc afin de protéger les commerces et l'artisanat de proximité du centre-ville via une identification du parcours marchand et des linéaires commerciaux à protéger ;
- L'inventaire bocager réalisé par l'Agglomération Guingamp-Paimpol sera intégré au plan de zonage, pour mise à jour ;

↘ Sur le plan d'information :

- Création d'un plan d'information qui affichera l'inventaire des zones humides validé par la CLE du SAGE ;

↘ Sur le règlement écrit :

- Un sous-secteur UAc est créé dans le règlement écrit afin de protéger les commerces et l'artisanat de proximité du centre-ville ;
- Le règlement littéral des secteurs UY (secteurs à vocation d'activités artisanales, commerciales, industrielles et hôtelières) est modifié en vue de limiter le déplacement de certains commerces de proximité vers la périphérie ;
- Le règlement écrit est également mis à jour pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2017 relatif au classement sonore.

↘ Sur les annexes :

- Une annexe au règlement est créée, visant à encadrer les activités commerciales en zones UY et UAc ;
- Les annexes sont mises à jour afin de tenir compte de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2017 relatif au classement sonore.

II – Déroulement de l'enquête

II – 1 Désignation de la commissaire enquêteur

07/05/2021 : saisine de Guingamp Paimpol agglomération au tribunal administratif de Rennes pour désigner un commissaire enquêteur ;

20/05/2021 : le tribunal administratif de Rennes a désigné Martine VIART pour organiser l'enquête publique ;

15/07/2021 : arrêté du Président de Guingamp Paimpol agglomération portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol.(N° A2021-0153)

II – 2 La publicité

* L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été :

- ↳ affiché en mairie de Paimpol et au siège de Guingamp Paimpol agglomération le 27 juillet 2021 ;
- ↳ publié sur les sites internet de la mairie de Paimpol et de Guingamp Paimpol agglomération ;

* L'avis d'enquête a été :

↳ affiché à compter du 12 août 2021 dans les formes réglementaires en mairie de Paimpol et sur les autres sites indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique daté du 15 juillet 2021 ;

↳ publié sur le site internet de la commune de Paimpol à compter du 12 août 2021 (<http://www.ville-paimpol.fr/>);

↳ publié sur le panneau d'information électronique présent près du port de Paimpol à compter du 12 août 2021 ;

↳ publié quinze jours avant le début de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département des Côtes d'Armor : Ouest-France et Télégramme, 1ères publications le jeudi 12 août 2021 ;

↳ publié dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département des Côtes d'Armor : Ouest-France et Télégramme, 2èmes publications le vendredi 3 septembre 2021 ;

↳ affiché dans la commune au moyen des 7 affiches A3 jaunes qui ont été mises en place par les services de la mairie sur le domaine public le 12/08/2021 et laissées en place jusqu'à la fin de l'enquête publique, aux endroits suivants : Mairie de Paimpol, Place de Verdun, Place du Martray, Zone UYp (portuaire) Carrefour de la rue de la Chesnaye et du chemin de Goasmeur, rue Raymond Pelletier (carrefour) et zone UYf (au niveau de la gare).

II – 3 Mise à disposition du dossier

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, à partir du lundi 30 août 2021 (9h00) jusqu'au vendredi 1^{er} octobre 2021 (17h00) inclus.

Le siège de l'enquête publique retenu était la mairie de Paimpol.

Les pièces constitutives du dossier du projet de modification n°6 étaient disponibles :

→ à la mairie de Paimpol du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ainsi que le samedi de 9h00 à 12h00 ;

→ sur le site internet de la mairie de Paimpol : <http://www.ville-paimpol.fr/>;

→ sur le site de la Communauté d'agglomération : <https://www.guingamp-paimpol-aggo.bzh>.

II - 4 Expression du public

Le public a pu s'exprimer :

→ sur le registre papier mis à sa disposition durant toute la période de l'enquête publique, au siège de l'enquête ;

→ par courrier au nom de la commissaire enquêteur adressé à la mairie de Paimpol – 10 rue Pierre Feutren – BP 92 – 22502 Paimpol ;

→ par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@guingamp-paimpol.bzh;

→ durant les permanences de la commissaire enquêteur :

La commissaire enquêteur a tenu trois permanences :

Date	Horaire	Lieu
Lundi 30 août 2021	9h00 à 12h00	Mairie de Paimpol
Samedi 18 septembre 2021	9h00 à 12h00	Mairie de Paimpol
Vendredi 01 octobre 2021	14h00 à 17h00	Mairie de Paimpol

II - 5 Clôture de l'enquête publique

Le vendredi 1er octobre 2021, à 17h00 j'ai clos le registre d'enquête après m'être assurée que plus personne ne souhaitait s'exprimer et qu'aucun courriel ne m'était parvenu durant la période de l'enquête.

III – Bilan de l'enquête publique

Malgré une bonne communication sur le déroulement de l'enquête publique, peu de personnes se sont exprimées par écrit.

Durant deux permanences, j'ai reçu quatre personnes qui se sont renseignées sur les modifications apportées dans la zone UAc, sans laisser d'observations.

III – 1 Observations et propositions du public

Obs N° 1 – 30/08/2021

Association EVA – FAPEL 22

Observation orale : remise en cause des zones humides et de certaines zones 2AU. Va transmettre plus d'informations par courriel.

Obs N°2 – Courrier N°1 – 18/09/2021

Monsieur GOURIOU André

Propriétaire de la parcelle ZB 205 d'une superficie de 3 721m² située chemin du Trieux à Kerloury. Demande un changement de zonage de cette parcelle afin de la rendre constructible.

Le samedi 18/09/2021 durant la permanence, la propriétaire d'un commerce Place du Martray est venue se renseigner sur l'objet de l'enquête.

Obs N°3 - Courriel n°1 15/09/2021 17h30 - Eaux Vivantes Armor (EVA) :

Zones humides :

* Il est constant que le recensement des zones humides est incomplet quand il n'est pas ignoré, notamment dans les secteurs soumis à conflit d'intérêt et d'usage.

* Notre fédération a documenté de nombreux exemples locaux.

* De ce fait nous contestons le recensement en l'état actuel qui soit dit en passant n'est pas figé. Notre fédération ayant déjà alertés en vain les instances "responsables" (SAGE, communes, DDTM) sur l'existence de zones humides notamment sur les secteurs de Kermin, de Vam Magueres (villa "les sources" non recensée, ancienne zone de captage de Paimpol !!), De Kergroas, de la zone sourcière du Quinic sur le projet de la 4 voies, etc.

* Zoner "2AU" les rives du ruisseau le Quinic dans un contexte environnemental et de risque de submersion en aval est incompréhensible, sachant que le secteur amont de GOUDELIN notoirement sourcier et humide a déjà été terrassé pour le lotissement de Goudelin.

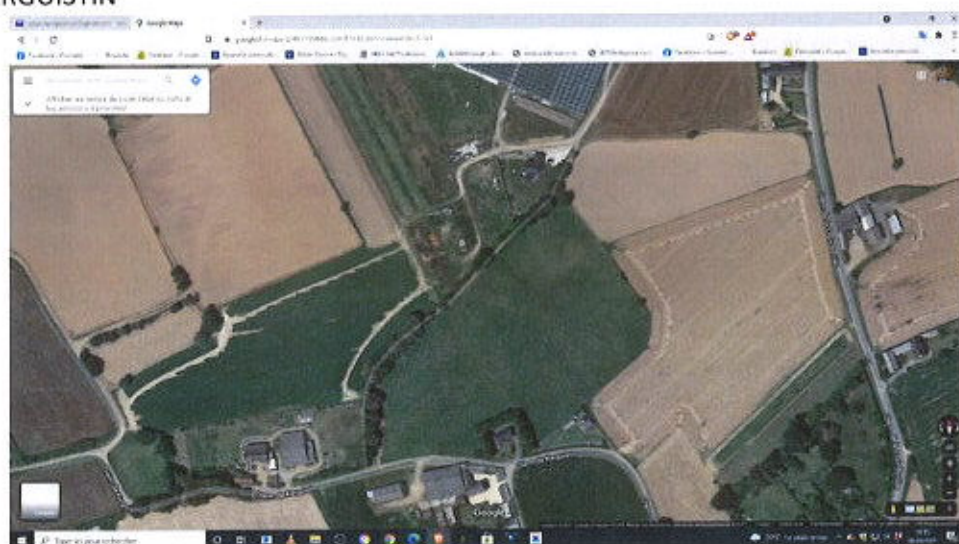
- * Nous rappelons que toutes la zone actuelle de Penvern occupée par une zone artisanale est un ancien marécage dont il ne reste qu'une portion de ruisseau en face d'Auto minute et la cuvette de rétention. La cité de chênes et plus récemment Ar Wouden ont été construits en pleine ZH et jusque sur le ruisseau, etc. etc.
- * Construire sur un versant recensé humide par Agro campus, susceptible d'aggraver les submersions aval, et qui sacrifie de surcroit une archéologie gauloise (Malabry) relève également d'une spéculation irresponsable. La ZH et sourcière de Ste Barbe a été ignorée (BB) Etc. etc.

Bocage :

- * Les chemins creux devraient indiquer 2 traits correspondants à leurs rives/talus. Exemples de Kergroas et de Kerguistin...
 - * La haie d'Ormes et son bosquet à Ste Barbe aurait dû être recensée (PJ mail du technicien), il semble qu'elle ne l'ait pas été
 - * Une autre haie recensée a d'ailleurs été rasée sur le même secteur sans aucun contrôle en bordure de la zone humide elle-même non recensée ! etc.
- Partie entourée de rouge : haie coupée à la demande de la Ville pour EDF



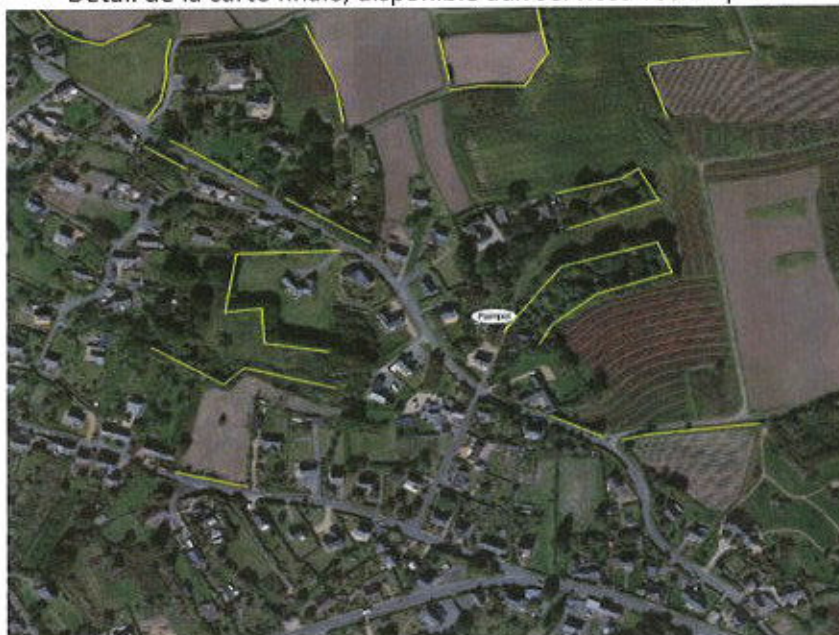
Bocage de KERGUISTIN



Vos remarques



Détail de la carte finale, disponible aux Services Techniques :



Copie d'échanges de courriels avec Julien LE NAGARD sur le recensement du bocage à Ste Barbe, Paimpol
vendredi 28 juillet 2017, 14:33 :

« Bonjour, Désolé pour le délai de réponse : Pour cette haie, elle sera bien sur intégrée au recensement final.

EVA : nous nous permettons quelques remarques :

- Les ruisseaux et chemins creux qui constituent des axes vert et bleu ne devraient-ils pas être signalés en double trait ? Ces doubles traits sur la carte devraient épouser le chevelu des ruisseaux depuis leurs sources (quelques exemples en bleu)

Le travail mené vise à recenser la présence de talus et de haies bocagères. Ces éléments participeront ensuite à l'élaboration de la trame verte et bleue, ce qui n'est pas l'objet ici.

- Beaucoup de secteurs ont fait l'objet de déboisements sauvages peu avant le recensement et devraient être recensés (exemple de la parcelle à Ste Barbe et de bordures de ruisseaux, ou de chemins)

Le recensement est réalisé sur le bocage existant, et la réglementation qui s'appliquera également (pas de rétroactivité sur les cas d'arasement).

- Il est soi-disant précisé que ce recensement serait "figé". Est-ce à dire qu'on ne peut plus le compléter ultérieurement ?

Suite à la consultation et intégration des remarques, la carte du bocage sera validée en conseil municipal puis intégré dans le document graphique du PLU de la commune. Des modifications peuvent ensuite être apportées par une procédure de révision simplifiée.

- Vous semble-t-il opportun "d'appuyer" les haies perpendiculaires à la pente du bassin versant ?

Tous les éléments recensés (haies, talus nus, talus plantés) bénéficieront de la même protection dans le document d'urbanisme de la commune. Chaque modification est ensuite étudiée au cas par cas. Pertinence de la demande (type de haie, parcellaire, impact environnemental...). Les accords d'arasement n'interviennent que si le projet global amène une amélioration de la situation environnementale, ce qui protège les éléments les plus importants. Un talus anti érosif peut disparaître si ceux reconstruits sont plus efficaces. J'espère avoir apporté une réponse à vos remarques.

Le 25/07/2017 à 15:20, EVA a écrit à Monsieur Le Nagard

Vous avez pu (ou pourrez) constater qu'il s'agit d'une haie d'Ormes (+ un boisement Ormes + hêtres en arrière-plan) que nous essayons de régénérer et pérenniser depuis de nombreuses années (différents traitements et associations d'essences)

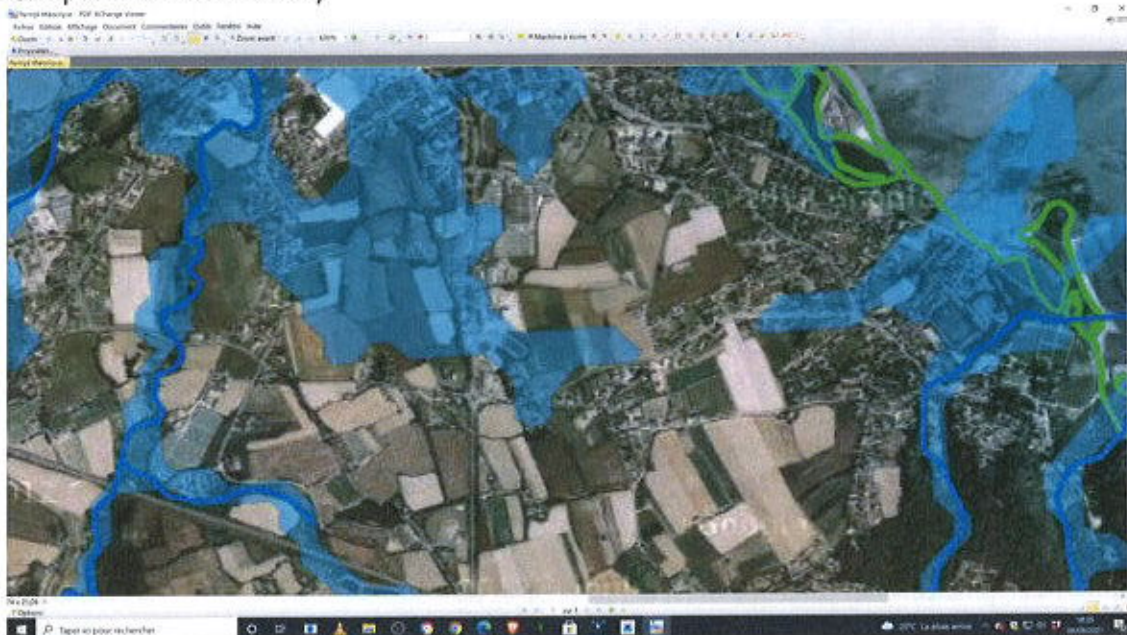
Le Lundi 26 juin 2017 10h01, réponse de Julien LE NAGARD

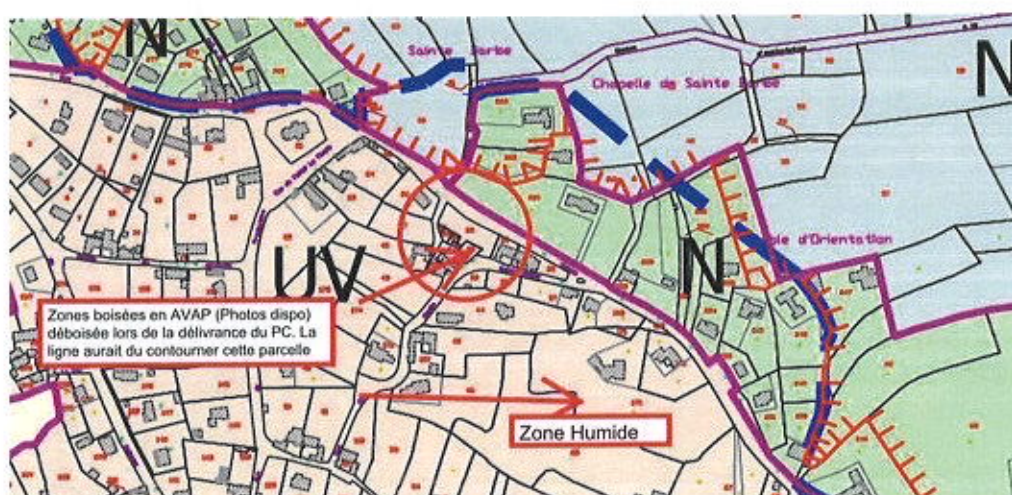
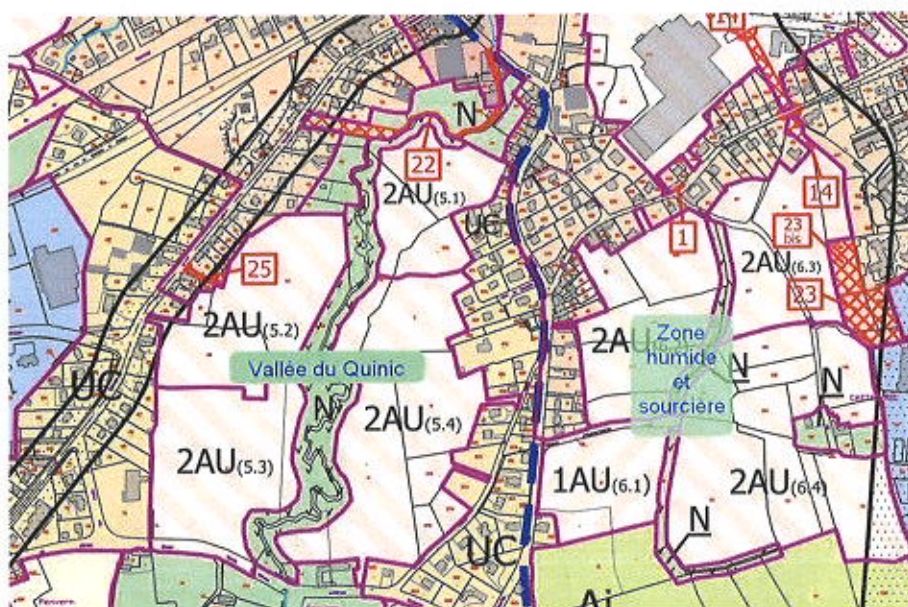
Bonjour, Merci pour cette précision, je passerai sur le terrain et intégrerai le linéaire sur la carte finale.

Le 25/06/2017 à 13:54, EVA a écrit :

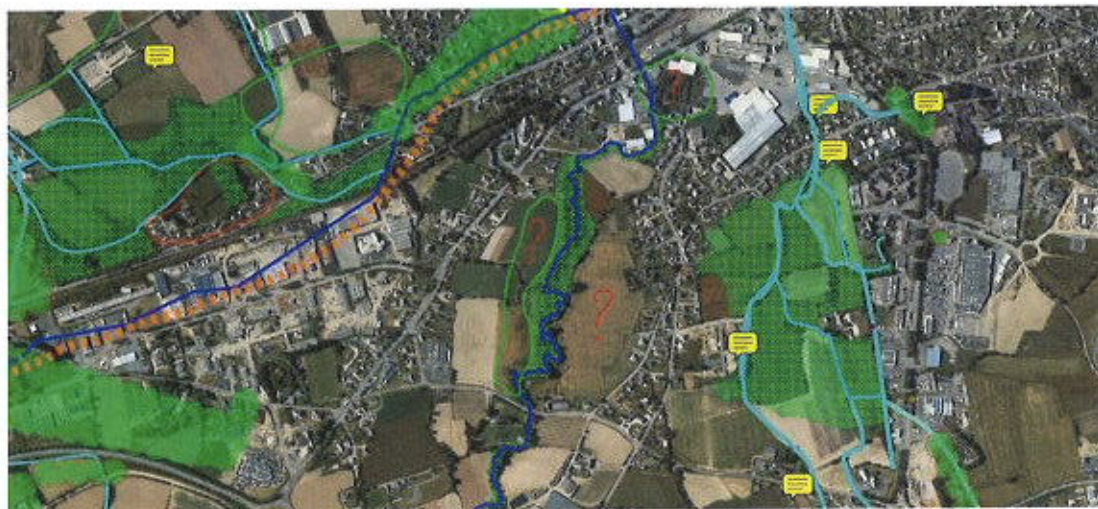
Bonjour La FAPEL22 / EVA entretenait une frayère sur cette petite parcelle qu'elle venait de nettoyer et replanter avec hêtres et chênes. Il conviendrait de compléter la carte (flèche verte). En face, une propriété avec l'ancien Moulin à vent avec plantation linéaire curieusement non recensée ainsi qu'une zone humide en contrebas.

ZH Agro campus – secteur Malabry

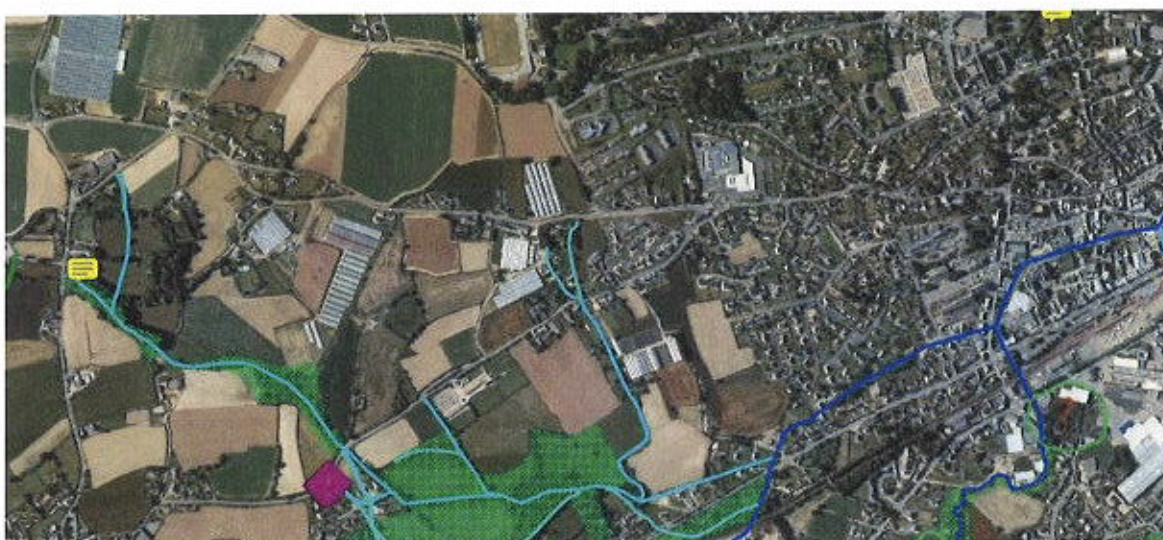
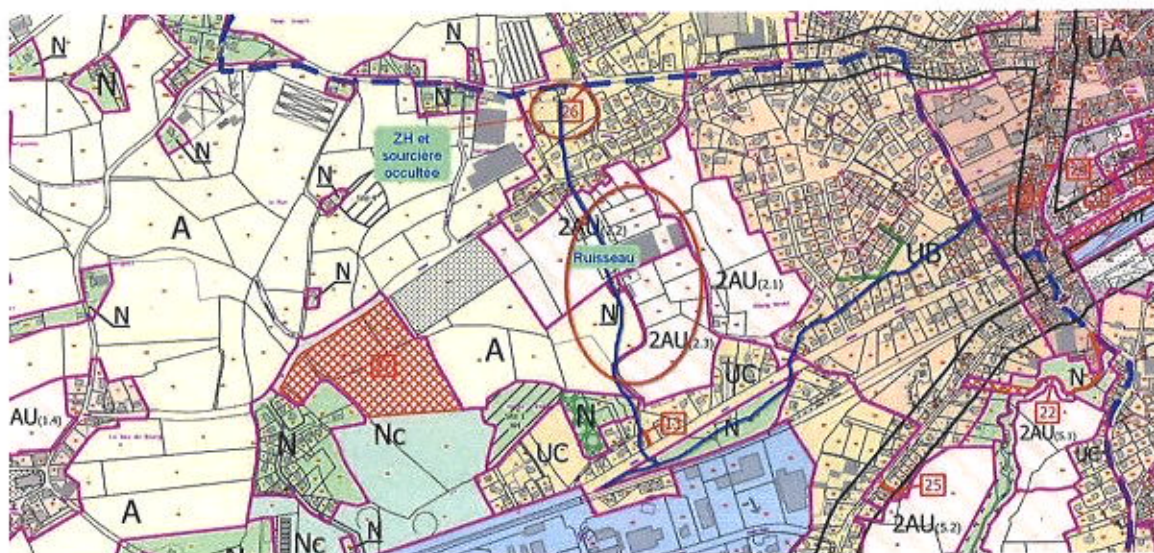


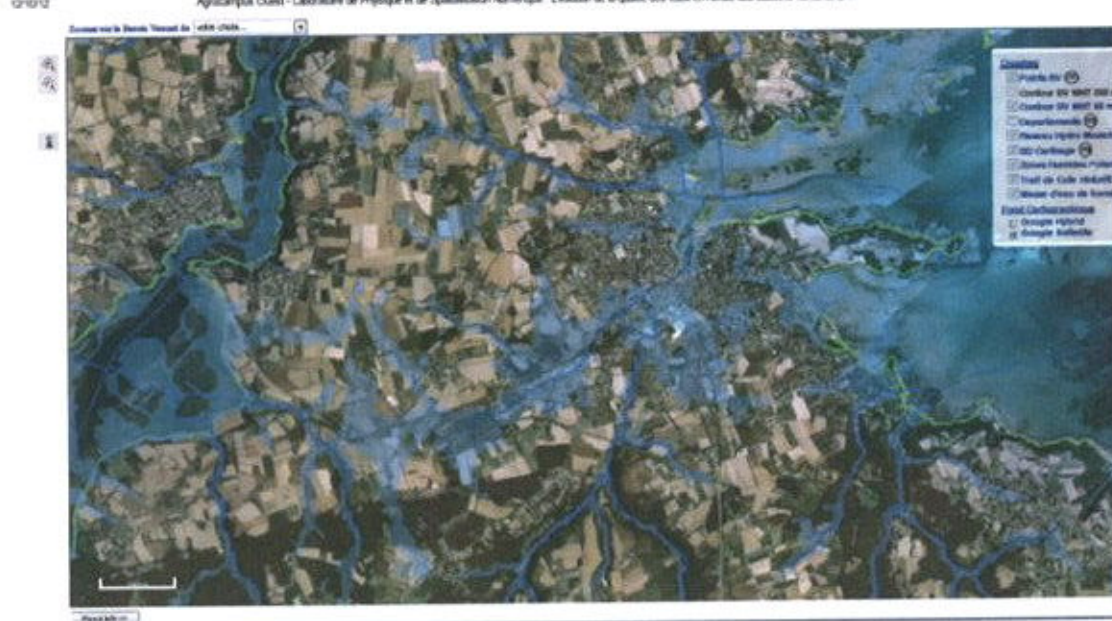


ZH Quinic Vallée



ZH Vam Magueres





Obs N°4 – Courriel n°2 29/09/2021

Madame Françoise BRIAND

Objet : enquête modification n° 6 PLU

Nous souhaitons apporter quelques remarques sur la modification du règlement envisagée en vue de pérenniser les commerces de proximité du centre-ville (les autres modifications, s'agissant de mises à jour, n'appelant pas de remarque particulière de ma part).

Etant installés depuis un an et demi environ sur Paimpol, je vous précise tout d'abord que l'une des raisons qui nous ont poussé à choisir Paimpol, outre quelques rapprochements familiaux dans la région, était le fait que cette ville est l'une des rares que je connaisse, quelque que soit leur taille, ou leur situation, qui conserve un centre-ville dynamique, avec une bonne variété de commerces, permettant notamment de ne pas avoir à chercher dans les métropoles régionales des biens introuvables localement.

Ce dynamisme s'explique aussi par une économie basée sur des pôles complémentaires et stables que sont la pêche, la conchyliculture, une agriculture très active, et enfin le tourisme...

Sur ce point nous ne pouvons donc **qu'appuyer cette modification qui va dans le sens du maintien de ce dynamisme de centre-ville relativement exceptionnel.**

Toutefois, ainsi que le souligne l'étude du bureau d'études Cibles et Stratégie, des frémissements s'amorcent effectivement vers quelques transferts périphériques de quelques commerces - heureusement limités à ce jour par le manque de foncier?), et surtout, vers une perte ces dernières années de plusieurs commerces permanents au profit de commerces à vocation touristique qui non seulement proposent tous les mêmes produits, peu qualitatifs en général, mais pour nombre d'entre eux n'ont qu'une ouverture **saisonnière**. Ceci est extrêmement dommageable à l'activité hors-saison touristique de la ville, paupérisant l'offre et montrant des devantures fermées.

Je considère donc que la modification envisagée **ne va pas assez loin** :

En premier lieu, il y a une **incohérence** dans les règlements des zones concernées (zone UAc zone UY) à signaler certaines activités comme « *interdites* » en les mentionnant ensuite en fin d'article comme seulement « *non souhaitées* » par la commune, et dans l'annexe en « *déconseillé* ». **C'est interdit, ou pas.** Une telle rédaction ouvre la porte à des interprétations ou dérogations diverses.

En second lieu, aucune mesure ne mentionne les commerces à vocation touristique saisonniers. Or si la commune ne veut pas voir son centre transformé en musée à touristes (ce vers quoi tend déjà une certaine spécialisation en galeries et métiers d'art (ce que je ne blâme pas, étant moi-même artisan d'art, mais voir l'exemple de Tréguier dont le centre a comporté trop de commerces de ce type qui ont paupérisé l'offre commerciale, et dont le centre meurt tout à fait), **il est nécessaire d'au moins freiner le développement des commerces de produits touristiques** (type souvenirs régionaux, biscuits, marinières, bols bretons etc...) qui sont suffisamment nombreux. Tout est une question d'équilibre dans l'offre commerciale.

Il ne s'agit pas de les interdire, effectivement, car leur proximité du port est un atout touristique, mais je suggère que **soit limité leur caractère saisonnier, soit en interdisant ce dernier** (est-ce légalement possible?), **soit en introduisant un quota de ce type de commerces.**

Une même enseigne, ouverte seulement en été, pourrait ainsi, par exemple ne pas être autorisée deux années de suite au même local. Ce qui à tout le moins permettrait une certaine variété d'enseignes.

Obs N°5 – Courriel n°3 - 01/10/2021

Madame Solenn VILLERS – Manager du commerce

Commission Extramunicipale Economie Locale (CEMEL)

La création d'un sous-zonage UAc pour le cœur du parcours marchand visant à interdire le changement de destination des RDC commerçants correspond à la volonté de la Commission de maintenir un centre-ville commercial dynamique.

Dans les zones UY (secteur à vocation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, tertiaires hôtelières), seules les activités commerciales d'une surface de vente supérieure à 300 m² auront le droit de s'implanter. Cette mesure est également en accord avec les orientations de la CEMEL visant à favoriser le commerce de proximité dans le centre-ville.

Concernant la réglementation de l'implantation par type d'activité au sein de la zone UAc, la CEMEL tient à préciser que les activités ciblées en annexe présentent également des avantages non négligeables pour le centre-ville.

Nous n'avons pas de remarques à apporter sur les autres points.

III – 2 Questions de la commissaire enquêteur

1/ Les zones humides

Un des points de la modification n°6 du PLU de Paimpol est : « *Intégrer la mise à jour de l'inventaire des zones humides dans le PLU* ».

Cet inventaire a bien été intégré mais dans un « *plan d'information* » complétant le règlement graphique du PLU.

OR :

→ Comme le rappelle la MRAe dans son avis : « *dans le périmètre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo approuvé en 2017 et selon la disposition 52 du plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) la protection des zones humides doit être assurée dans les documents d'urbanisme en*

définissant les orientations d'aménagement et des règles assurant leur préservation. » La MRAe évoque également que la « collectivité s'engage à intégrer l'inventaire des zones humides au règlement graphique de zonage opposable aux tiers et à introduire dans les dispositions générales du règlement littéral du PLU des mesures visant à protéger lesdites zones humides.

→ Le service planification, logement, urbanisme de la préfecture des Côtes-d'Armor souligne également que : « le dossier transmis ne prévoit qu'une cartographie « pour informations » de ces zones humides, sans valeur opposable, sans règlement associé. Seul le règlement de la zone naturelle comporte des prescriptions interdisant leur destruction. Or, ces zones humides impactent différentes zones, notamment agricoles et d'urbanisation future ne bénéficient d'aucune protection. (...) »

→ De plus les contributions de l'association EVA semblent signaler que l'inventaire est « incomplet, quand il n'est pas ignoré ».

Questions :

- Bien qu'il ait été approuvé par la CLE cet inventaire semble incomplet. Pensez-vous engager des études complémentaires afin d'actualiser cet inventaire?
- Pourquoi n'y a-t-il pas de plan de zonage réglementaire et opposable des zones humides ?
- Pour quelles raisons le règlement littéral ne comprend-il pas un chapitre des dispositions générales assurant la protection des zones humides ?

2/ Le bocage

- Quelles précisions et engagements pouvez-vous apporter aux remarques de l'association EVA ?

3/ Précision demandée sur l'annexe 1

Dans le règlement écrit, le tableau avec la description des commerces dans les zones UAc et UY :

- Pourquoi ne pas avoir « interdit » certains types de commerces selon les zones et non pas seulement « déconseillé » ?

Plérin le 2 octobre 2021

Martine VIART



Commissaire enquêteur

Guingamp, le 18 OCT. 2021

Madame Martine VIART
Commissaire-enquêtrice
13b, rue de la Ville Offier
22190 PLERIN

Contact :

Service Urbanisme et droit des sols
Juliette Moreau
Tel. 02.96.55.99.53
j.moreau@guingamp-paimpol.bzh

Réf. : 2021/RV/JM/IQ/N° 232

Objet : Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol – Réponse au Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Madame,

Vous nous avez remis en main propre, le 08 octobre 2021, le procès-verbal de synthèse afin de clôturer l'enquête publique de la modification n°6 du PLU de Paimpol, ouverte le 30 août 2021 et close le 01 octobre 2021.

Le présent courrier a pour but d'apporter une réponse aux différentes observations formulées et documents remis au cours de la consultation des Personnes Publiques Associées, de l'enquête publique et de répondre aux questionnements que vous avez soulevés en qualité de commissaire-enquêtrice. Aussi, je vous propose les éléments de réponse suivants :

1. Concernant l'avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor, qui rejoint la remarque de la Commission ExtraMunicipale Economie Locale (CEMEL) de la mairie de Paimpol :

Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie :

« Nous vous invitons à utiliser avec vigilance la réglementation de l'implantation par type d'activité au sein de la zone UAc. En effet, les activités que vous avez ciblées présentent aussi des avantages non négligeables pour la centralité : elles créent du flux et les salariés présents consomment dans les commerces et restaurants situés à proximité. Il serait ainsi dommageable pour le cœur de ville que ces établissements soient contraints de s'implanter en périphérie, cela produirait l'effet inverse à celui recherché. »

Remarque de la Commission ExtraMunicipale Economie Locale :

« Concernant la réglementation de l'implantation par type d'activités au sein de la zone UAc, la CEMEL tient à préciser que les activités ciblées en annexe présentent également des avantages non négligeables pour le centre-ville. »

Pour rappel, les activités déconseillées en zone UAc sont les suivantes :

- Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaire ou marchés ;
- Activités des services financiers, hors assurance et caisse de retraite ;
- Assurances ;
- Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance ;

- Activités immobilières pour compte de tiers.

La procédure de modification n'impacte pas les activités existantes au sein de la zone UAc, qui bénéficient d'un droit acquis (les locaux existants à la date d'approbation de la procédure peuvent être maintenus dans leur destination).

A cet égard et au vu de la forte concentration existante des services financiers, assurances et activités immobilières en zone UAc, il a été proposé d'encadrer les projets futurs afin de favoriser la diversité commerciale du secteur.

Par ailleurs, ces activités et services futurs restent libres de s'implanter au sein des zones UA et UAq situées à proximité.

2. Concernant la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 25 juin 2021 et les remarques de Madame la Commissaire-Enquêteur :

La MRAe sollicite dans sa décision la prise en compte des zones humides, notamment à travers leur intégration au règlement graphique.

En conséquence il est proposé, après enquête publique, de tenir compte de cet avis à travers :

- La modification du rapport de présentation du PLU de Paimpol.

A ce titre, un paragraphe relatif aux zones humides est créé et inséré dans l'état initial de l'environnement, au chapitre portant sur les espaces naturels d'intérêt écologique.

- La modification du plan de zonage opposable du PLU de Paimpol et du plan d'information.

Les secteurs de zone humide validés par la CLE du SAGE ATG sont intégrés au règlement graphique sous la forme d'une prescription en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette modification n'a pas pour effet de modifier le zonage. Les dispositions sont supprimées du plan d'information.

- La modification du règlement écrit du PLU de Paimpol à l'issue de l'enquête publique.

La modification porte sur le chapitre relatif aux « règles applicables à l'ensemble de la commune ». Les dispositions sont ajoutées afin de préciser la portée réglementaire de la trame graphique identifiant les zones humides (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique du PLUi par une trame spécifique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La destruction ou les travaux d'aménagement impactant les zones humides sont interdits, quelle que soit la superficie impactée. Par exemple, sont interdits les travaux et constructions susceptibles d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide, et notamment les constructions, les assèchements et mises en eau, les drainages et opérations conduisant à modifier le régime hydraulique des terrains, les remblaiements, les exhaussements, les affouillements, les dépôts divers, l'imperméabilisation.

A titre dérogatoire et de manière exceptionnelle, ainsi que dans le strict respect des dispositions et règles du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo et du SDAGE Loire-Bretagne, tout projet induisant la destruction ou la dégradation d'une zone humide est précédé par la recherche d'une autre implantation pour le projet, dans le but d'éviter de dégrader la zone humide. A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides en tout ou partie, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. A cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- Equivalente sur le plan fonctionnel ;
- Equivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;

- Dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité de réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface impactée par le projet, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. Les zones humides concernées par ces mesures compensatoires font l'objet d'un plan de gestion afin de garantir sur le long terme leur fonctionnalité.

Au regard de l'engagement de la collectivité à intégrer ces modifications, la MRAe n'a pas soumis la procédure à évaluation environnementale, considérant que :

« La collectivité s'engage à intégrer l'inventaire des zones humides au règlement graphique de zonage opposable aux tiers, et à introduire dans les dispositions générales du règlement littéral du PLU des mesures visant à protéger lesdites zones humides »,

« Les engagements de la collectivité comportent des mesures suffisantes (interdiction de destruction des zones humides, limitation stricte et cadrage des travaux les impactant, cadrage des compensations...) pour ne pas générer d'incidences notables sur des zones humides »

3. Sur les remarques de la fédération « Eaux Vivantes Armor » et de Madame la Commissaire-Enquêtrice :

- « Il est constant que le recensement des zones humides est incomplet quand il n'est pas ignoré, notamment dans les secteurs soumis à conflit d'intérêt et d'usage. Notre fédération a documenté de nombreux exemples locaux.

De ce fait nous contestons le recensement en l'état actuel qui soit dit en passant n'est pas figé. Notre fédération ayant déjà alertés en vain les instances "responsables" (SAGE, communes, DDTM) sur l'existence de zones humides notamment sur les secteurs de Kermin, de Vam Magueres (villa "les sources" non recensée, ancienne zone de captage de Paimpol), de Kergroas, de la zone sourcière du Quinic sur le projet de la 4 voies, etc.

Zoner "ZAU" les rives du ruisseau le Quinic dans un contexte environnemental et de risque de submersion en aval est incompréhensible, sachant que le secteur amont de GOUDELIN notoirement sourcier et humide a déjà été terrassé pour le lotissement de Goudelin.

Nous rappelons que toutes la zone actuelle de Penvern occupée par une zone artisanale est un ancien marécage dont il ne reste qu'une portion de ruisseau en face d'Autominute et la cuvette de rétention. La cité de chênes et plus récemment Ar Wouden ont été construits en pleine zone humide et jusque sur le ruisseau, etc. etc.

Construire sur un versant recensé humide par Agrocampus, susceptible d'aggraver les submersions aval, et qui sacrifie de surcroit une archéologie gauloise (Malabry) relève également d'une spéculation irresponsable.

La zone humide et sourcière de Sainte-Barbe a été ignorée. » :

En 2011, dans le cadre de la mise en œuvre de son programme de reconquête de la qualité de l'eau, la Communauté de Communes Paimpol Goëlo a sollicité le SMEGA pour inventorier les zones humides sur l'ensemble de son territoire. Ces inventaires répondent également aux attentes des services de l'Etat en matière de recensement des zones humides et prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Cet inventaire s'est déroulé en quatre étapes :

1. Réunion publique de présentation de la démarche (24/05/2012) : présentation du contexte global de la commune, présentation de l'enveloppe de référence, présentation de la démarche

d'inventaire des zones humides (calendrier de l'étude, déroulement...), constitution du groupe de travail.

2. Investigations de terrain (mai à septembre 2012) : inventaire et diagnostic des zones humides, recensement du réseau d'écoulement, informatisation des données et élaboration d'une carte de synthèse.
3. Consultation du public (19/10/2012 au 20/11/2012 et information de la population par la presse) : libre consultation en mairie pendant une période de 1 mois, recueil des remarques, études des remarques et organisation des retours sur le terrain avec le groupe de travail, retour sur le terrain sur la/le parcelle(s) concernée(s), modifications quand cela s'est avéré nécessaire.
4. Validation : validation de la carte par le groupe de travail, validation de l'inventaire par le Conseil Municipal, validation de l'inventaire par la CLE du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo et délibération du Conseil Municipal de la commune de Paimpol approuvant l'inventaire en date du 28 janvier 2013.

L'inventaire a été réalisé à partir d'une enveloppe de référence qui a servi à guider les inventaires de terrain. L'enveloppe de référence est dessinée à partir du croisement de plusieurs données (telles que la topographie, la présence de fonds de vallées ou de phénomène de remontée de nappe), mais elle peut omettre certains secteurs de zones humides rencontrés dans des secteurs aux caractéristiques particulières. Par la suite, une vérification de la végétation est faite en priorité au sein de l'enveloppe de référence, complétée éventuellement de quelques sondages pédologiques suivant un plan d'échantillonnage large expliquant des limites de zones humides peu précises. Le document « ZH-Paimpol Agrocampus » joint dans la contribution illustre ce principe d'enveloppe de référence. Les secteurs identifiés sur ce document ne sont donc pas tous des zones humides effectives.

L'inventaire des zones humides de la commune de Paimpol a été réalisé de manière à tendre vers l'exhaustivité. Le caractère non exhaustif a été rappelé au sein du rapport d'inventaire soumis à consultation publique. Des études complémentaires ne sont pas prévues dans le cadre de la procédure de M6 du PLU de Paimpol spécifiquement. Toutefois, des mises à jour de cet inventaire sont possibles après validation des secteurs nouvellement investigués par la CLE du SAGE.

L'inventaire a été réalisé via une démarche participative, qui est reprise dans la délibération ci-dessus. Il y a notamment eu une phase de consultation du public d'une durée de 1 mois.

Par ailleurs, l'inventaire a consisté à identifier des zones humides effectivement présentes au moment de l'inventaire. Les zones humides antérieurement présentes qui auraient été détruites, imperméabilisées, remblayées, ne sont pas intégrées à l'inventaire.

L'identification d'une trame zone humide au plan de zonage, accompagnée de dispositions réglementaires au sein du règlement écrit (cf. dispositions présentées ci-avant), permettra de protéger ces milieux de la destruction, y compris dans un contexte de conflits d'usage. Il est rappelé que ces dispositions permettent d'améliorer la protection de ces milieux au sein du PLU de Paimpol.

En dernier lieu, la procédure n'a pas pour objet de redélimiter les secteurs 2AU de la commune. Il convient de noter que ces dernières ne peuvent plus faire l'objet d'une procédure d'ouverture à l'urbanisme car elles ont été classées en secteur d'urbanisation future il y a plus de 9 ans. La procédure d'élaboration du PLUi en cours permettra de réinterroger ces secteurs.

- « En ce qui concerne le bocage, les chemins creux devraient indiquer 2 traits correspondants à leurs rives/talus. Exemples de Kergroas et de Kerguistin...

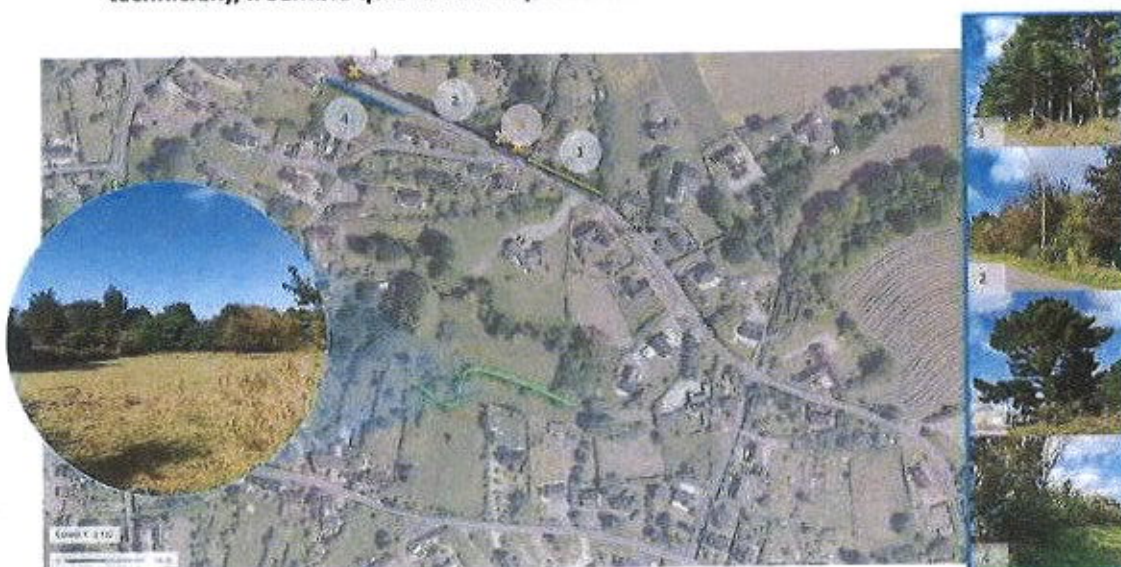


Ces haies sont situées de part et d'autre du chemin creux menant aux bâtiments agricoles situés au nord. La haie positionnée à l'est du chemin est globalement moins dense en végétation que celle située à l'ouest. Elles sont composées d'essences bocagères anciennes avec une majorité de chênes et de châtaigniers.

A noter que les talus sont quasiment nus là où le chemin remonte au niveau des champs (matérialisé par des tirets orange sur la photo aérienne ci-dessus). Y sont présents des ronciers et des fougères qui doivent être régulièrement fauchés.

Au regard de ces caractéristiques, il est proposé que le linéaire double identifié en vert ci-dessus soit intégré à l'inventaire bocager de la commune de Paimpol.

- « La haie d'Ormes et son bosquet à Ste Barbe auraient dû être recensés (PJ mail du technicien), il semble qu'elle ne l'ait pas été. »



Les haies présentes au nord de la figure ci-dessus constituent un enchaînement de plusieurs types de haies sur plusieurs parcelles privées :

- 1 : alignement de conifères ;
- 2 : Haie buissonnante ornementale plantée ;
- 3 : cèdres chez un particulier ;
- 4 : talus nu avec la présence à l'arrière de jeunes ormes d'une hauteur de 2 mètres environ.

Le linéaire numéro 4 sera intégré à l'inventaire des haies bocagères. Ce linéaire joue en effet un rôle en termes de ruissellements et d'écoulements superficiels. Les autres linéaires sont d'ores et déjà intégrés.

La haie identifiée au sud de la photo ci-dessus est une haie bocagère servant à délimiter une parcelle en prairie où pâturent des chevaux. Il est proposé, au regard de ses caractéristiques, de l'ajouter à l'inventaire des haies de la commune de Paimpol.

- « Une autre haie recensée a d'ailleurs été rasée sur le même secteur sans aucun contrôle en bordure de la zone humide elle-même non recensée » :



Concernant les haies entretenues dans le cadre de la demande EDF, elles sont numérotées sur la figure ci-dessus par les numéros 1 et 2. La haie n°1 est laissée en régénération naturelle spontanée (reprises de saules, pruneliers, noisetiers, églantiers). La haie n°2 a fait l'objet d'un abattage. L'on constate sur le terrain l'existence d'un talus marche nu (cf. figure ci-dessous).

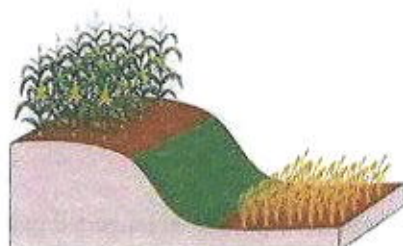


Figure 8 : schéma de coupe transversale d'un talus

A l'exception du linéaire n°2, l'ensemble des haies identifiées sur le secteur figurent au plan soumis à enquête publique.

A travers la modification du PLU, seuls les linéaires existants à la date d'approbation de la procédure peuvent être identifiés. Ainsi, le linéaire n°2 n'est pas retenu.

Enfin, concernant le secteur de Kerguistin, il apparaît compliqué d'apporter une réponse en l'absence d'une identification précise de la haie concernée. Toutefois, les haies intégrées à l'inventaire (traits en vert clair ci-dessous) couvrent de nombreux linéaires existants sur le secteur :



5. Concernant les observations de M. GOURIOU André :

« Demande un changement de zonage de cette parcelle afin de la rendre constructible. »

La procédure de modification n°6 du PLU de Paimpol ne porte pas sur la modification de l'enveloppe urbaine ou des zones AU. Les demandes doivent être adressées au service urbanisme de l'Agglomération pour étude dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

6. Concernant les observations de Mme BRIAND et de Madame la Commissaire-Enquêteur :

« Nous considérons que la modification envisagée ne va pas assez loin. Aucune mesure ne mentionne les commerces à vocation touristique saisonniers. »

L'enjeu poursuivi par la procédure et la volonté politique de la commune de Paimpol rejoint la remarque de Madame BRIAND. L'objectif est bien la mobilisation d'un maximum d'outils (PLU, droit de préemption commercial...) permettant le maintien du dynamisme du centre-ville, dans le respect du cadre réglementaire posé par le Code de l'Urbanisme.

A noter que le PLU ne peut réglementairement pas encadrer la vocation saisonnière d'un commerce.

Par ailleurs, il n'est techniquement pas possible d'encadrer les commerces de produits touristiques tels que les souvenirs régionaux. En effet, ce type d'activités se réfère à un très large nombre de codes NAF, ce qui aurait conduit à contraindre de nombreux autres commerces en secteur UAc.

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de mes sentiments distingués.

Copie : Mairie de Paimpol

Le Vice-président,
Richard VIBERT

Martine VIART
Commissaire enquêteur
13b rue de la Ville Offier
22190 PLÉRIN

Plérin le 08/10/2021

Monsieur le Président
Guingamp Paimpol Agglomération
11 rue de la Trinité
22200 Guingamp

Objet : remise du procès-verbal des observations du public
Enquête publique portant sur la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol

Monsieur le Président,

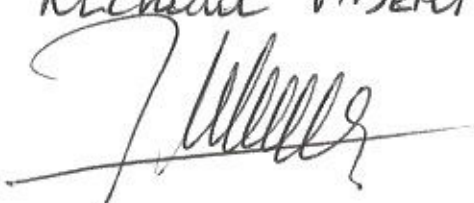
L'enquête publique s'est déroulée du lundi 30 août au vendredi 1^{er} octobre 2021 à la mairie de Paimpol.

Je vous prie de trouver ci-joint la synthèse des observations, contributions du public et de la commissaire enquêteur à l'issue de cette procédure.

Vous disposez d'un délai de 15 jours (article 7 de l'arrêté d'ouverture d'enquête) pour produire un mémoire en réponse.

Dans l'attente,

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Président**, l'assurance de ma considération distinguée.

8 Octobre 2021
Richard TIBERT


Martine VIART

Commissaire enquêteur