

Guingamp-Paimpol Agglomération

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



RAPPORT DE PRÉSENTATION
LIVRE III - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Table des matières

1.	ARMATURE URBAINE	4	b.	L'état du sol en 2018.....	30
a.	Les aires urbaines.....	4	c.	La consommation foncière des dix dernières années.....	31
b.	Localisation des équipements	5	d.	Analyse de la consommation foncière par secteur	32
c.	Typologie des équipements.....	6	8.	IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION	33
2.	ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	9	a.	Définition des enveloppes urbaines	33
a.	Réparation de la population.....	9	b.	L'identification des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	34
b.	Une évolution démographique fragile	9	9.	TRANSPORT ET MOBILITE.....	36
c.	Le solde migratoire, porteur de la dynamique de population	10	a.	Le réseau ferroviaire	36
d.	Un vieillissement de la population en cours	10	b.	Le réseau routier.....	36
e.	Des périphéries concentrant de jeunes ménages	11	c.	Le réseau fluvial et maritime	36
f.	Un desserrement des ménages notable	11	d.	Les déplacements pendulaires.....	37
g.	Un regain d'attractivité à venir	12	e.	Les modes de transport.....	38
3.	TRAVAIL ET EMPLOIS	13	f.	L'utilisation de la voiture.....	38
a.	Une répartition d'emplois concentrée sur deux pôles	13	g.	Le stationnement.....	40
b.	Un niveau d'emplois équilibré.....	13	h.	L'offre de transport en commun	42
c.	De nombreux ouvriers et agriculteurs.....	14	10.	ANALYSE MORPHOLOGIQUE	43
d.	Un faible niveau de revenu médian.....	14	a.	Les tissus anciens	44
4.	SPECIALISATION ECONOMIQUE.....	15	b.	Les tissus pavillonnaires.....	47
a.	Une sphère présente de plus en plus ancrée.....	15	c.	Les autres types de tissus.....	49
b.	Une culture agricole ancrée dans les communes hors pôles	16	11.	SYNTHESE.....	51
c.	Un secteur agroalimentaire structuré autour du pôle guingampais	17	a.	Les secteurs du territoire.....	51
d.	La conchyliculture, une spécificité du territoire.....	18	b.	Le secteur urbain.....	52
e.	Un attrait touristique réel	18	c.	Le secteur littoral	53
f.	Un territoire aux prémices de la transition écologique	20	d.	Le secteur intermédiaire	54
5.	SECTEUR ECONOMIQUE.....	21	e.	Le secteur sud	55
a.	L'offre commerciale	21			
b.	La structuration des commerces et services.....	21			
c.	Les zones commerciales périphériques	22			
d.	Les Zones d'Activités Économiques (ZAE) et sites isolés	22			
6.	LOGEMENT ET HABITAT	25			
a.	Un parc de logement ancien	25			
b.	Un rythme de construction en baisse	25			
c.	De nombreux logements vacants et secondaires	25			
d.	Une offre locative insuffisante	28			
e.	Focus sur l'offre de logements locatifs sociaux	28			
f.	Une offre de logements peu diversifiée.....	29			
7.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	30			
a.	Une analyse de la consommation foncière à l'échelle du Pays de Guingamp ..	30			

1. Armature urbaine

a. Les aires urbaines

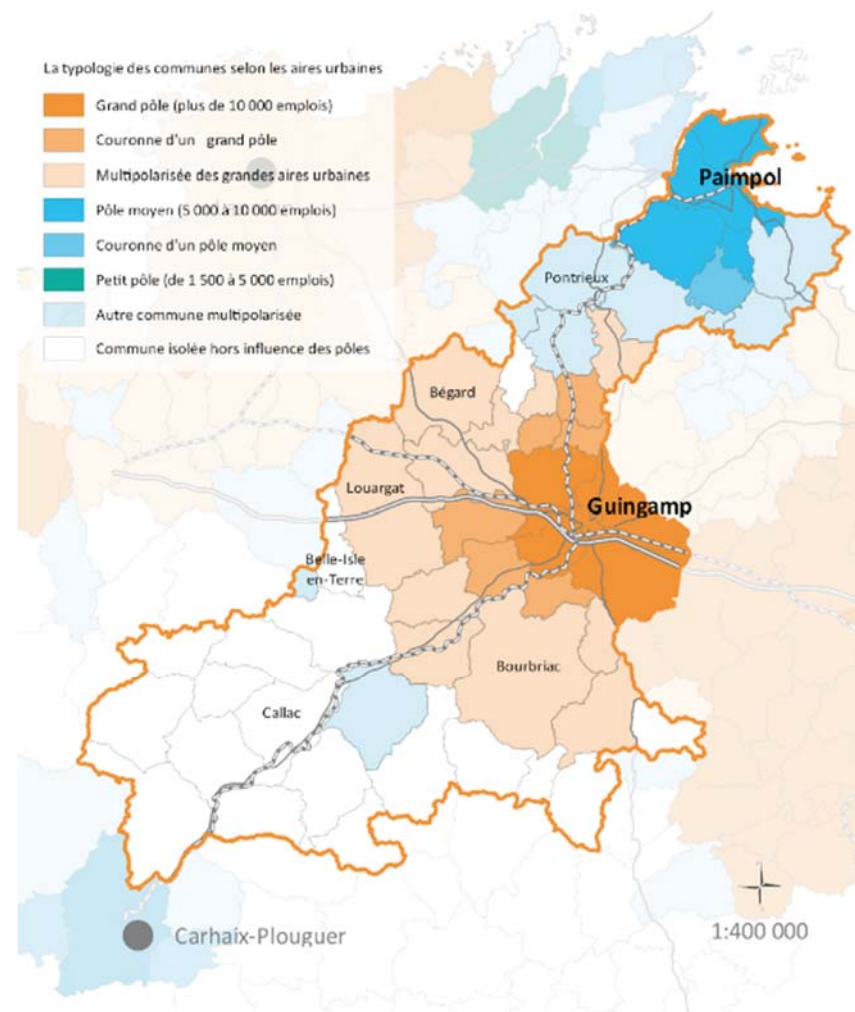
Selon l'INSEE, une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclaves, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines proposé par l'INSEE permet alors de disposer d'une vue d'ensemble des dynamiques du territoire, des relations entre les communes et notamment de l'influence des pôles sur le plan de l'emploi. Sur l'agglomération, l'analyse des aires urbaines permet de distinguer 4 ensembles :

- Le grand pôle de Guingamp. Composé des communes périurbaines de Grâces, Pabu, Plouisy, Ploumagoar et Saint-Agathon et de la ville de Guingamp, ce pôle étend son influence jusqu'aux communes de Coadout, Kermoroc'h, Moustéru, Squiffiec, Tréglamus et Trégonneau. De plus, le pôle guingampais s'inscrit dans une continuité marquée avec les pôles de Lannion et de Saint-Brieuc.
- Le pôle de Paimpol. Considéré comme "pôle moyen", il est composé des communes de Paimpol, Ploubazlanec, Plourivo, et Kerfot. La commune d'Yvias est également attirée par le pôle paimpolais.
- Les communes multipolarisées. Représentant 22 communes de l'agglomération, ces communes se situent à la confluence de plusieurs pôles, tout en étant directement liées.
- Les communes hors influence. Essentiellement situées au sud de l'agglomération, 18 communes sont considérées comme indépendantes de toute influence.

Ce zonage permet également d'identifier les pôles extérieurs influençant les communes de l'agglomération tels que les pôles de Lannion, Saint-Brieuc et Carhaix-Plouguer. Ces attractions diverses mettent en valeur l'enjeu des flux quotidiens et le rôle des axes majeurs du territoire tels que la RN12, la RD7 et la RD767.

Le PLUi se doit alors d'inscrire au cœur de son projet une politique de transport adaptée aux enjeux identifiés en matière d'accessibilité des bassins de vie et de désenclavement de l'ensemble du territoire.



Carte 1 : La typologie des communes selon les aires urbaines - INSEE 2010

b. Localisation des équipements

Si l'influence en matière d'emploi d'une commune (aire urbaine) renseigne sur l'attractivité d'une commune sur un territoire, il ne s'agit pas de l'unique facteur pour comprendre l'armature d'un territoire et le rayonnement d'une commune.

La localisation des services et des équipements permet également de comprendre les dynamiques d'un territoire, les flux et les interactions qui existent.

Ainsi, la Base Permanente des Équipements fournie par l'INSEE permet de répertorier cette offre afin de dégager les grandes dynamiques du territoire.

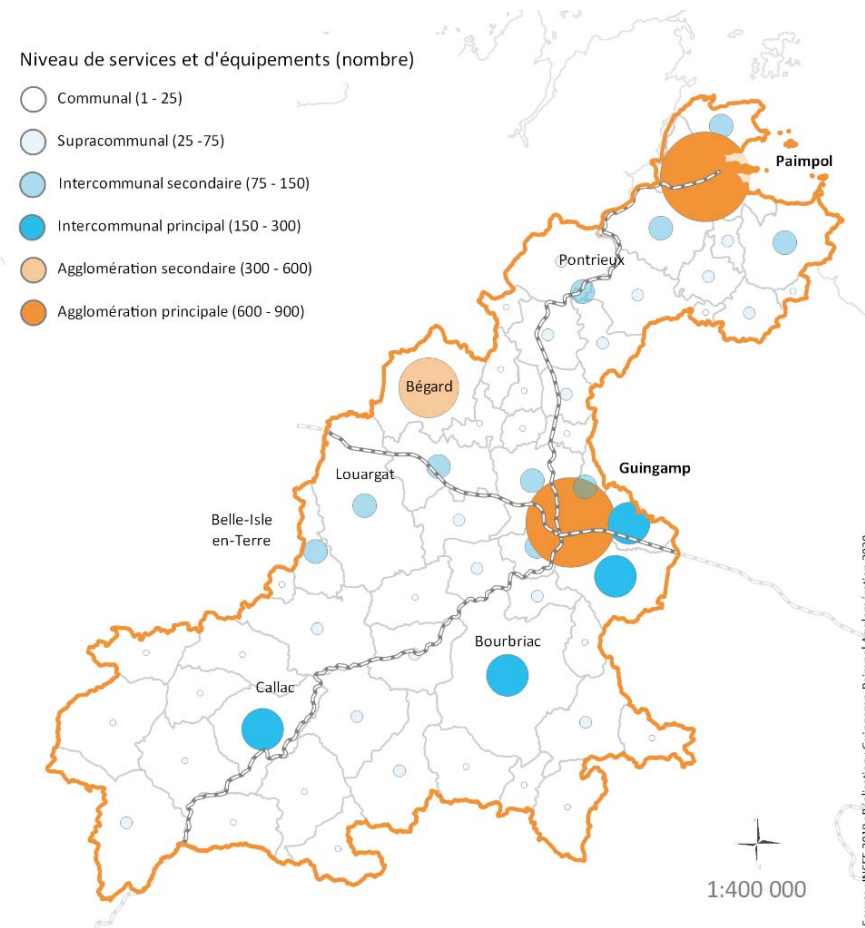
Cette donnée prend en compte plusieurs domaines variés : sports, loisirs et culture, commerces*, Services aux particuliers, action sociale, santé, paramédical, tourisme et transport*, enseignement (1^{er} degré, 2nd degré, universitaire).

Dans un premier temps, l'étude quantitative révèle l'importance de Guingamp (824 services et équipements) et de Paimpol (812) sur l'ensemble du territoire.

Un second niveau d'importance se dégage avec les communes de Bégard (379), Ploumagoar (285), Callac (269), Saint-Agathon (205) et Bourbriac (202).

Toutefois, ne pouvant être matérialisés, l'historicité d'une commune, les us et coutumes des habitants ainsi que le sentiment d'appartenance symbolisé par une commune, sont des critères à prendre en compte lors de l'analyse de l'armature urbaine du territoire.

* Parties traitées dans la suite du document.



Carte 2 : Niveau de services et d'équipements - Base Permanente des Équipements INSEE 2018

c. Typologie des équipements

Au-delà de l'offre quantitative, la typologie des équipements doit être étudiée afin de déterminer les polarités et le rôle de chaque commune avec ses communes avoisinantes et pour l'ensemble de l'agglomération.

En effet, les équipements peuvent être répartis en trois gammes (supérieure, intermédiaire et de proximité) prenant en compte la rareté de service et le rayonnement de chaque équipement.

Ainsi, un équipement de la gamme supérieure a vocation à rayonner au niveau régional, départemental ou sur l'ensemble de l'agglomération. Localisés dans les pôles urbains majeurs, ces équipements offrent un service rare et/ou spécifique.

Les équipements intermédiaires se développent à un niveau plus restreint au niveau intercommunal. Cette gamme est composée d'équipements particuliers d'utilité ordinaire (quotidienne, hebdomadaire ...).

Les services quotidiens et courants sont assurés par les équipements de la gamme de proximité. Ces équipements répondent aux besoins quotidiens d'un grand nombre d'habitants.

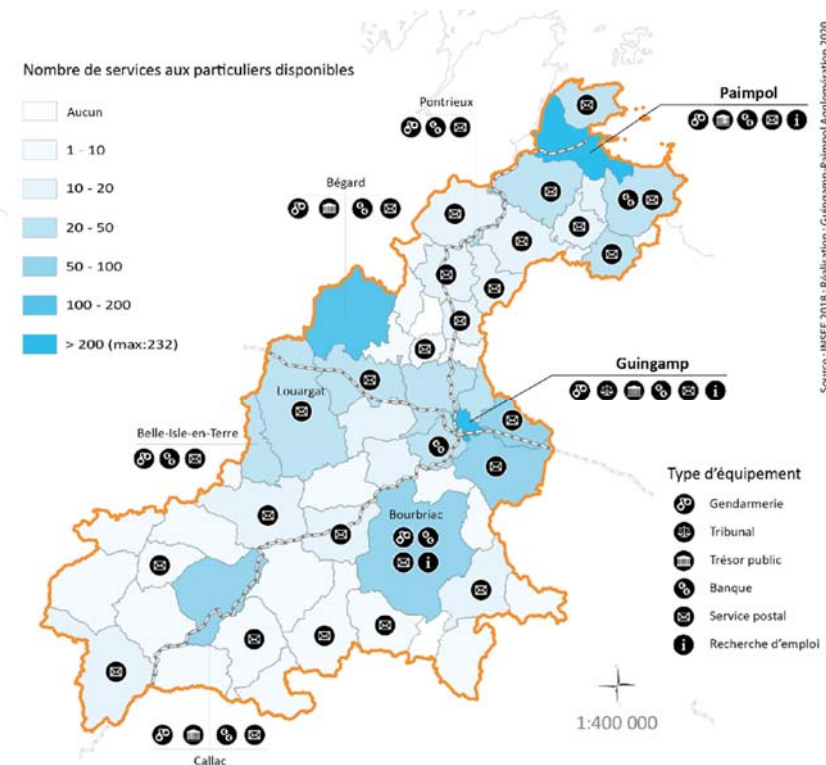


Figure 1 : Schéma des typologies d'équipements par gamme

Focus sur les services aux particuliers

Les services aux particuliers constituent le premier niveau de service constituant la hiérarchie intercommunale.

Par exemple, si les services postaux (gamme de proximité) sont répartis sur l'ensemble du territoire, ce n'est pas le cas des services qui répondent à une demande plus large. Les services de gamme intermédiaire (gendarmerie, banque) sont répandus de manière plus ponctuelle sur le territoire. Les services de gamme supérieure (tribunal, trésor public, recherche d'emploi) sont quant à eux plus rares et concentrés principalement sur les communes de Guingamp et Paimpol.

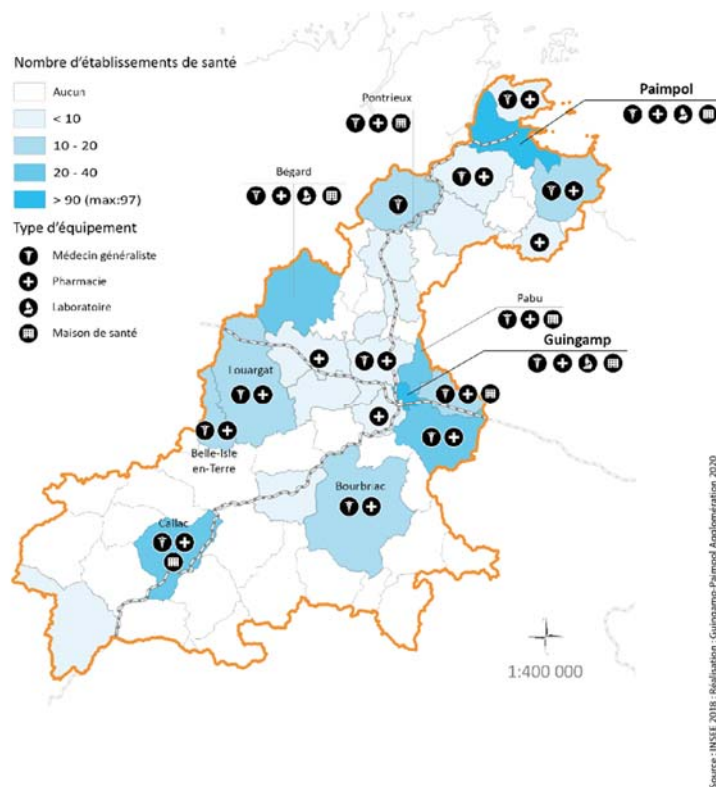


Carte 3 : Les équipements publics et de service aux particuliers - Base Permanente des Équipements INSEE 2018

Focus sur les établissements de santé

L'accès aux soins (santé et paramédical) est aussi l'un des enjeux majeurs pour un territoire. Cet enjeu est plus fort au vu du vieillissement de la population sur le territoire. Toutes les communes ne bénéficiant pas d'une offre de soins élémentaire (médecin généraliste) et en décroissance ces dernières années avec de nombreux départs à la retraite, le rôle des centralités est d'autant plus important, afin de garantir un niveau convenable.

Une proximité des habitants aux établissements de gamme intermédiaire (pharmacie, laboratoire), ainsi qu'aux établissements de gamme supérieure (maison de santé) est nécessaire. À noter la présence de trois équipements d'importance sur les communes de Bégard (Fondation Bon-Sauveur), Pabu (Hôpital de Guingamp) et Paimpol (Hôpital).

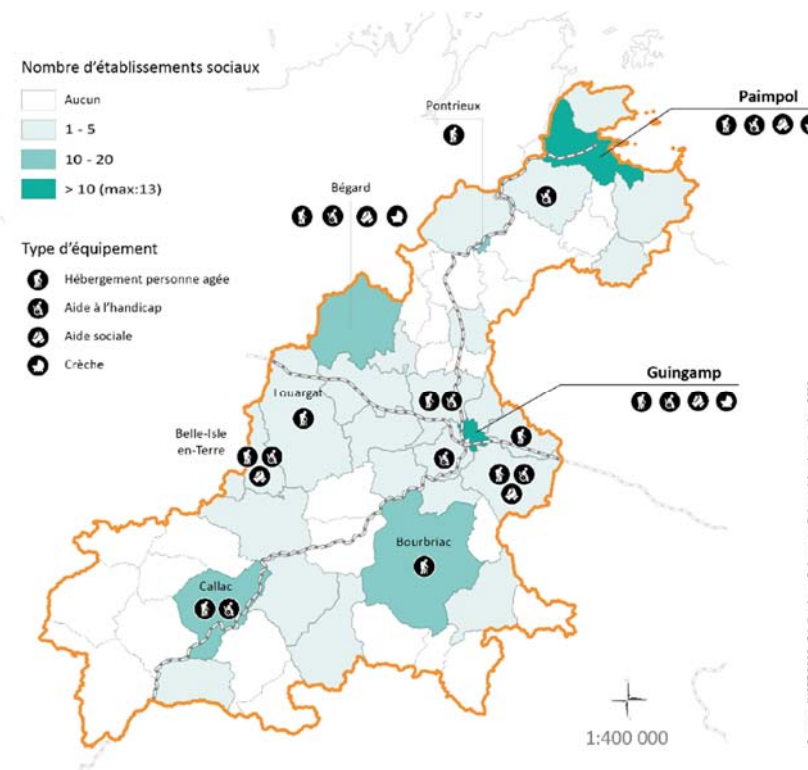


Carte 4 : Les établissements de santé - Base Permanente des Équipements INSEE

Focus sur les établissements liés à l'action sociale

Le rôle d'une centralité est également de répondre aux besoins de chaque habitant, quel que soit son âge, son handicap, son niveau de revenu, etc. En ce sens, les communes « pôles » ont un devoir de mettre en place des structures favorisant l'accueil et l'aide aux publics plus en demande.

L'hébergement de personnes âgées, les structures d'aides au handicap, d'aides sociales ou les crèches constituent, en partie, les champs d'action à prendre en considération. Un point de vigilance est à observer pour les crèches qui offrent aujourd'hui en moyenne 2,8 places pour 100 enfants de moins de 4 ans. Une offre nettement en dessous de la moyenne régionale (5,5).

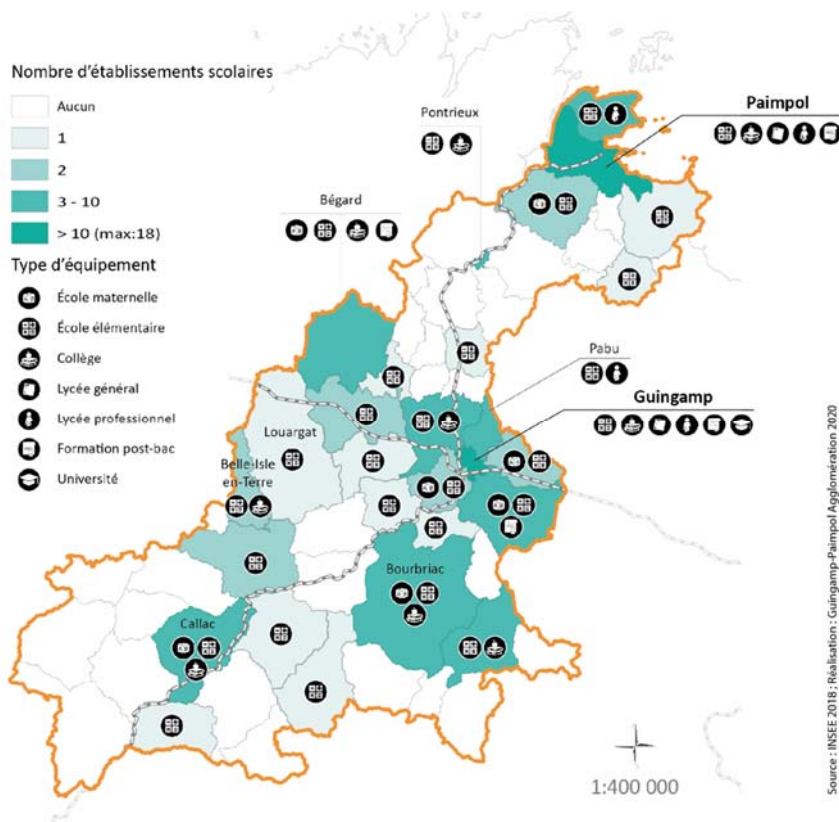


Carte 5 : Les établissements liés à l'action sociale - Base Permanente des Équipements INSEE 2018

Focus sur les établissements scolaires

Les équipements scolaires reflètent également le rôle des centralités. Si de nombreuses communes ont sur leur territoire une école maternelle ou primaire, seules les communes « centre » possèdent des établissements de gamme supérieure (collèges, lycées, formations post-bac).

À noter, la présence de l'Université Catholique de l'Ouest à Guingamp qui est l'un des principaux établissements d'enseignement supérieur du territoire avec plus de 900 étudiants.

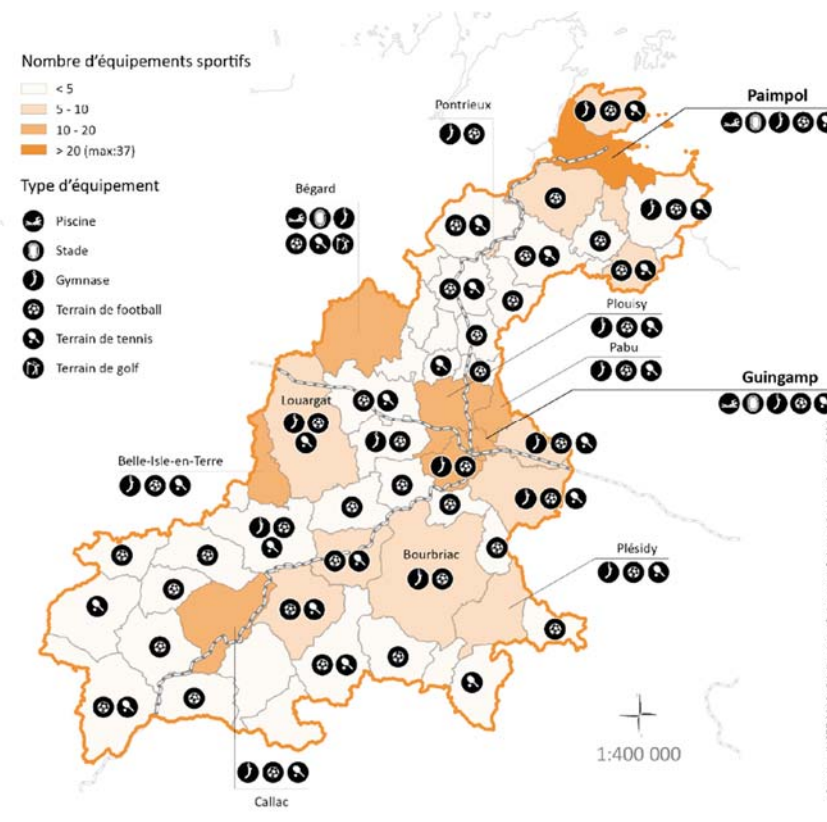


Carte 6 : Les établissements scolaires – Base Permanente des Équipements INSEE 2018

Focus sur les équipements sportifs

En lien direct avec les établissements scolaires, les équipements sportifs symbolisent l'armature territoriale. Si l'ensemble des communes permet la pratique du sport par la présence des terrains de football, de tennis ou un boulodrome (non représenté, en place sur 50 communes), les communes pôles offrent des structures au rayonnement plus large en termes d'aménagement (piscine, stade, gymnase).

À noter que certains équipements sont plus spécifiques et ne répondent pas à un besoin de centralité, mais d'espace. C'est le cas pour les golfs (en exemple), les centres équestres, etc.



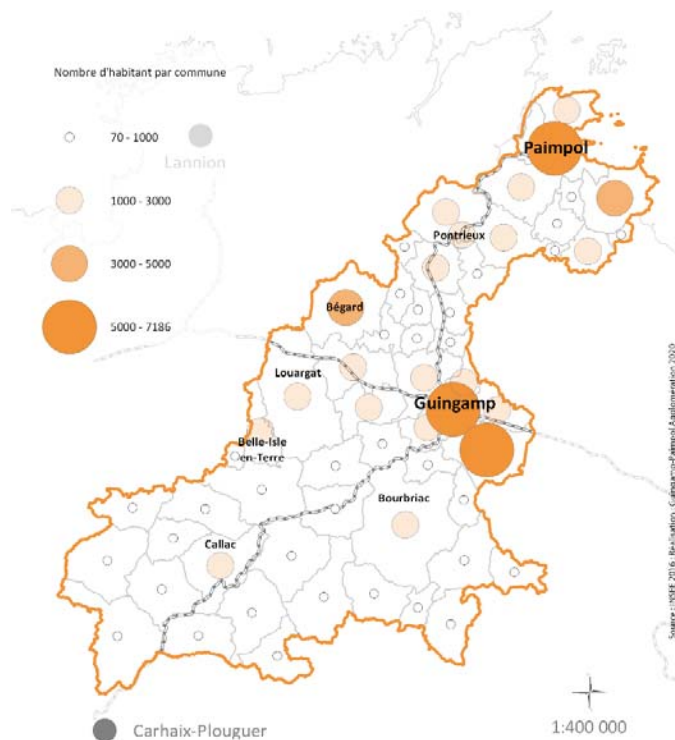
Carte 7 : Les équipements sportifs - Base Permanente des Équipements INSEE 2018

2. Analyse démographique

a. Répartition de la population

Guingamp-Paimpol Agglomération est un territoire accueillant 73 557 habitants (INSEE 2017) répartis de façon disparate sur le territoire.

L'agglomération de Guingamp-Paimpol est essentiellement composée de « petites » communes démographiquement parlant avec 36 communes de moins de 1 000 habitants. Mais le territoire est structuré autour de deux centralités majeures (pôle de Guingamp et le pôle de Paimpol) et de centralités historiques (Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Callac, Louargat, Pontrieux).



Carte 8 : Répartition de la population sur l'agglomération - INSEE 2016

b. Une évolution démographique fragile

Le territoire enregistre depuis plusieurs années une légère baisse démographique (environ -70habitants/an depuis 50 ans). Cette tendance varie selon les périodes, mais surtout selon les secteurs géographiques du territoire.

Le pôle urbain de Guingamp et les communes dites « multipolarisées » enregistrent un regain de la population alors que le secteur sud du territoire et les communes littorales recensent une baisse de leur population.

À noter que la commune de Guingamp enregistre une baisse de sa population au profit des communes périurbaines.

Plusieurs facteurs peuvent être à l'origine de cette inégalité de dynamisme des territoires. La proximité des réseaux, des services, des équipements et des pôles extérieurs semble bénéficier aux communes situées le long de la RN12 et de la RD767.

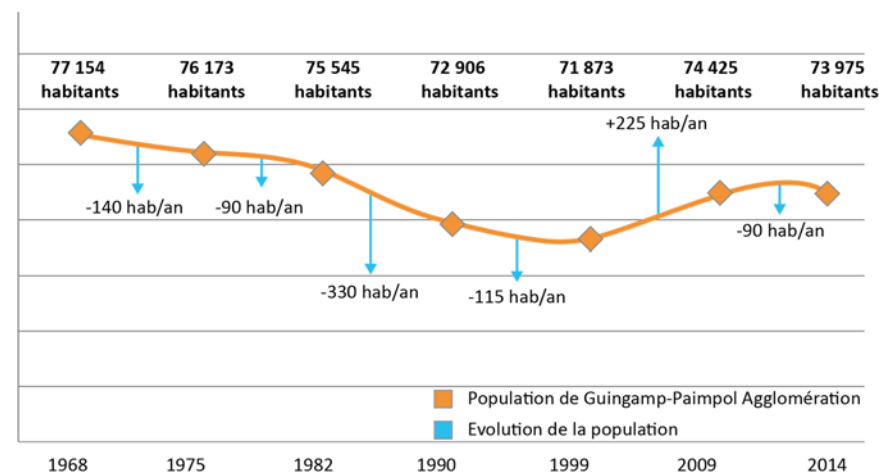


Figure 2 : Évolution démographique – INSEE 2014

c. Le solde migratoire, porteur de la dynamique de population

Depuis plus de 30 ans, le territoire enregistre un solde migratoire positif. Cette statistique montre que le territoire est attractif. La qualité et le cadre de vie par rapport aux autres territoires français constituent un facteur majeur d'attractivité, un atout pour l'Agglomération qui pourrait voir ce phénomène s'accroître avec les différentes intempéries et le réchauffement climatique impactant les autres territoires métropolitains.

Cependant, en comparaison avec le solde migratoire des Côtes-d'Armor et des territoires voisins, l'Agglomération se doit de renforcer son attractivité.

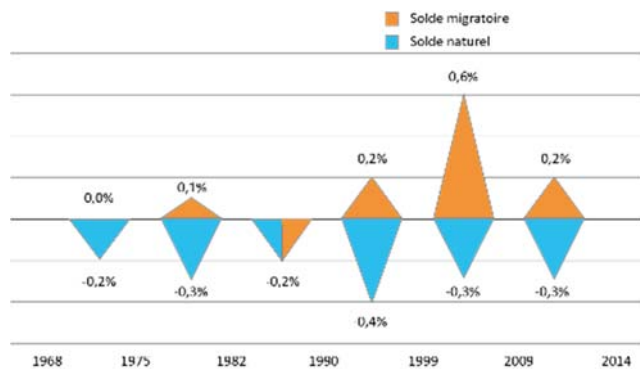


Figure 3 : Origine de l'évolution démographique sur le territoire - INSEE 2014

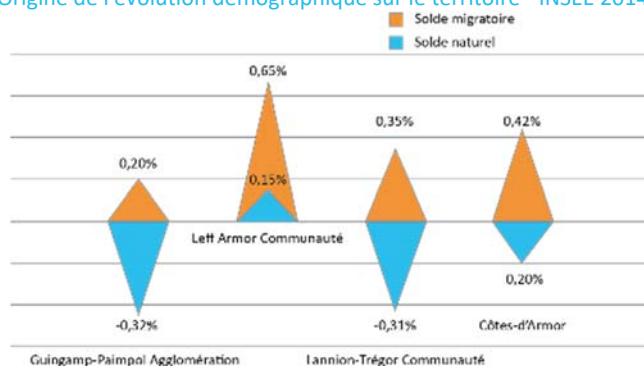


Figure 4 : Comparaison de l'origine de l'évolution démographique entre 2009 et 2014 - INSEE 2014

d. Un vieillissement de la population en cours

Si l'agglomération attire chaque année de nouveaux habitants, le nombre d'arrivées ne compense pas suffisamment le déficit en solde naturel. Plusieurs facteurs expliquent cette perte interne de population, notamment le desserrement des ménages à l'échelle nationale et un vieillissement de la population.

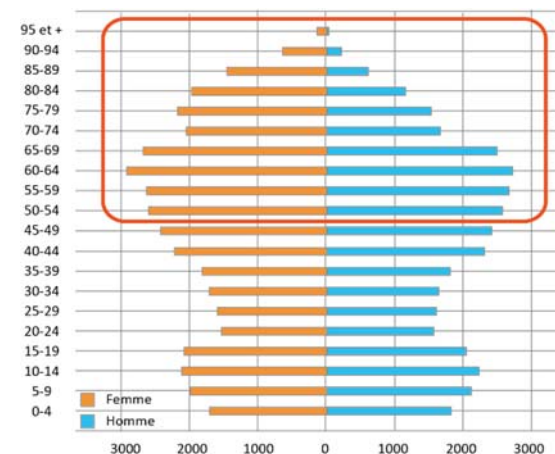


Figure 5 : Pyramide des âges - INSEE 2014

Accueillant peu de jeunes ménages, il est naturel que le nombre de naissances sur le territoire ne puisse pas compenser le nombre de décès. Cependant, la structuration du territoire est identique aux autres EPCI du département. Le territoire est donc soumis aux mêmes phénomènes qu'à l'échelle départementale.

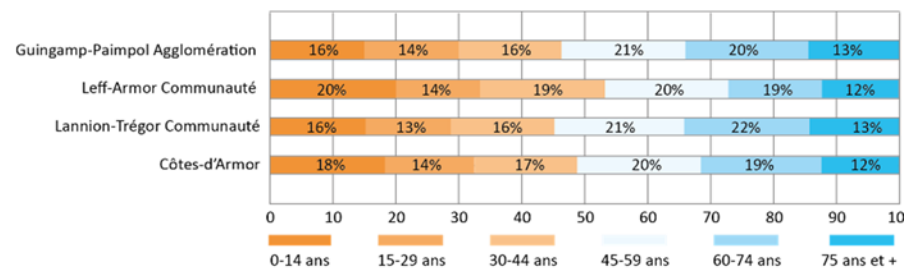


Figure 6 : Comparaison des catégories d'âges - INSEE 2014

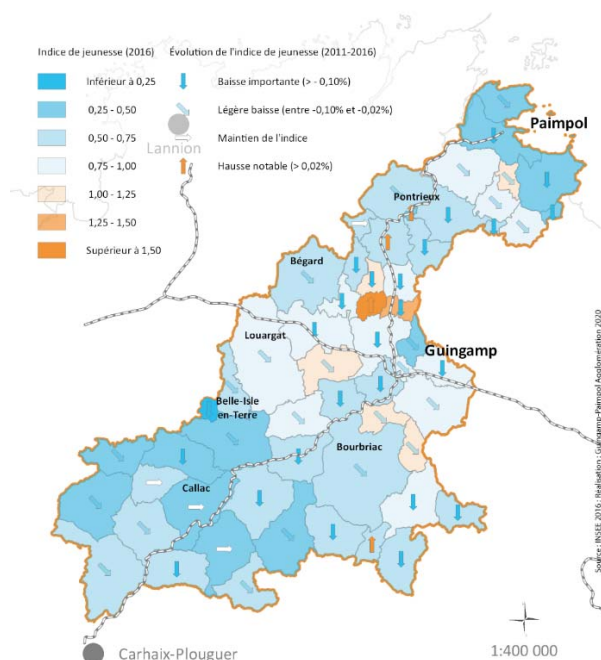
e. Des périphéries concentrant de jeunes ménages

Cependant, le vieillissement global de la population sur le territoire n'est pas uniforme sur l'agglomération. Si l'ensemble de l'agglomération présente un indice de jeunesse faible (0,59%), soit moins d'un jeune de 20 ans pour 2 personnes âgées de plus de 60 ans, les communes littorales et du sud-ouest de l'agglomération semblent être les plus touchées.

Quant aux communes situées le long de la RN12 et les premières communes situées en position rétro littorale, elles présentent un indice relativement équilibré.

Cependant, l'ensemble de l'agglomération a connu entre 2011 et 2016 une baisse de son indice de jeunesse (-0,08%). Cette baisse est enregistrée sur la quasi-totalité des communes du territoire, hormis quelques exceptions.

L'axe Guingamp-Paimpol semble être plus attractif et le secteur sud-ouest semble se maintenir. Toutefois, aucune généralité ne ressort sans une analyse plus précise sur les différentes politiques d'accueil des jeunes populations.



Carte 9 : Évolution de l'indice de jeunesse par commune - INSEE 2016

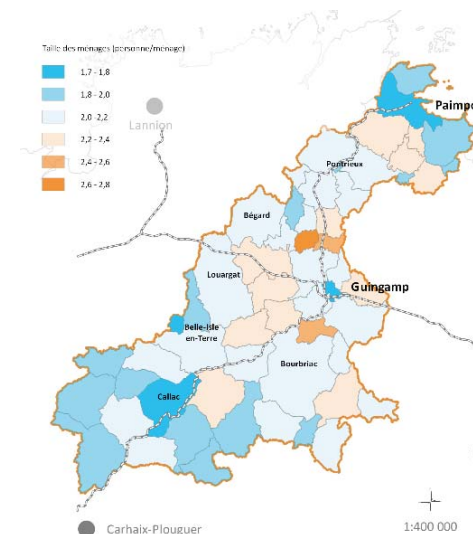
f. Un desserrement des ménages notable

En lien étroit avec le vieillissement de la population, la taille du ménage moyen diminue. L'agglomération passe de 3,0 personnes par ménage en 1968 à 2,08 personnes par ménage en 2016 nettement inférieur à la moyenne nationale (2,2).



Figure 7 : Évolution de la taille des ménages de l'agglomération - INSEE 2016

Ce phénomène d'ampleur nationale ne fait pas exception sur le territoire de l'agglomération. L'évolution des modes de vie et l'éclatement du modèle familial en sont des explications. Cependant, le modèle familial étant historiquement plus ancré sur la région Bretagne, le vieillissement de la population semble être le facteur majeur. La comparaison avec la carte sur l'indice de jeunesse est saisissante.



Carte 10 : Taille des ménages par commune - INSEE 2016

g. Un regain d'attractivité à venir

Si l'étude démographique du territoire présente quelques faiblesses, plusieurs études prévoient un regain d'attractivité pour l'ensemble des EPCI bretonnes.

L'analyse Octant de l'INSEE de 2013 prévoit plusieurs scénarii, qui tous anticipent un gain d'attractivité pour la Bretagne.

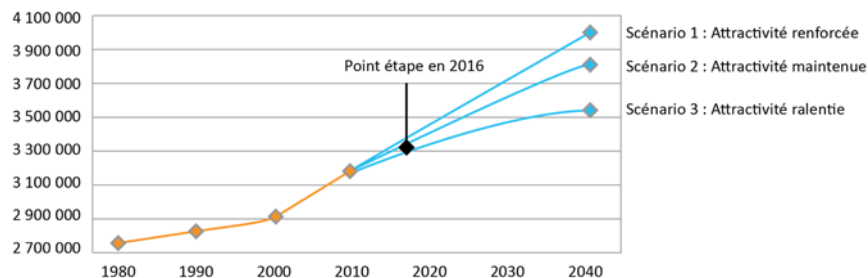


Figure 8 : Prospective démographique – Octant 2013

Toutefois, Guingamp-Paimpol Agglomération ne bénéficiera pas du même attrait que la métropole rennaise ou brestoise. Cependant, une hausse de la population est à prévoir sur le territoire.

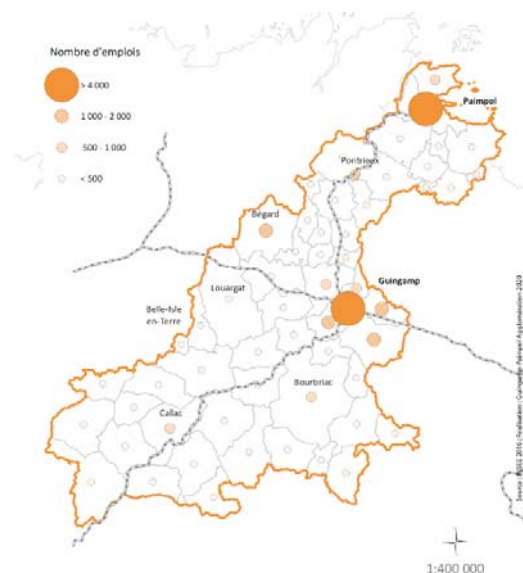
Un accroissement de la population de +0,3% (+225 hab/an) sur l'ensemble du territoire peut être envisagé. Une évolution que le territoire a déjà connue entre 1999 et 2009.

3. Travail et emplois

a. Une répartition d'emplois concentrée sur deux pôles

Les 26 179 emplois que compte l'agglomération sur son territoire sont inégalement répartis. Les communes de Guingamp et de Paimpol en comptabilisent 9 718 à elles seules, soit 37%. Un pourcentage qui s'élève à plus de 66% avec 17 325 emplois si l'on intègre les communes limitrophes de ces deux pôles (Grâces, Pabu, Ploubazlanec, Plouézec, Plouisy, Ploumagoar et Saint-Agathon).

Avec un nombre d'emplois plus élevé que leurs communes périphériques, le rôle de polarité de proximité des communes de Bégard, Bourbriac, Callac et Pontrieux ressort également.

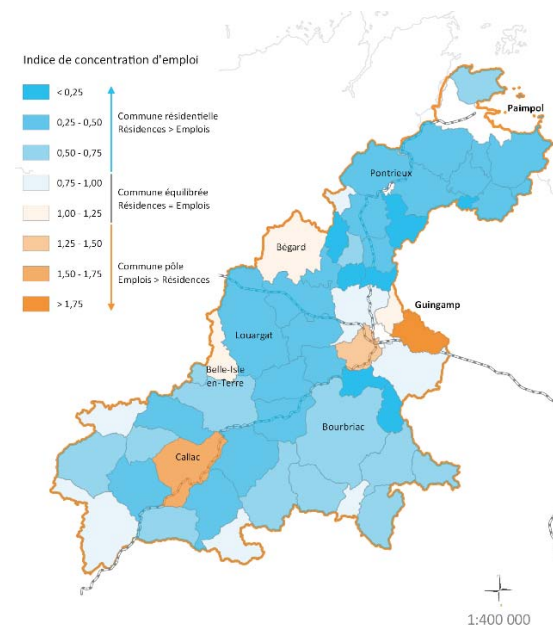


Carte 11 : Nombre d'emplois – INSEE 2016

b. Un niveau d'emplois équilibré

Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération est un territoire équilibré sur le plan de l'emploi. En effet, l'Indice de Concentration d'Emploi (ICE), établissant le rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et le nombre d'actifs ayant un emploi, est de 1,02 avec 26 181 emplois pour 25 637 habitants ayant un emploi.

Cet indice permet également de comprendre certaines dynamiques et « rôles » à l'échelon communal. Les centralités urbaines (Guingamp, Paimpol) et les communes pôles (Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Pontrieux) sont à l'équilibre, tandis que les communes situées en périphéries de Guingamp (Grâces, Saint-Agathon) attirent plus d'employés. Sans étonnement, les communes issues du maillage rural jouent un rôle de communes résidentielles. La commune de Callac fait exception et l'ICE montre clairement le rôle de centralité sud que joue la commune.



Carte 12 : Indice de Concentration d'Emploi (ICE) - INSEE 2016

c. De nombreux ouvriers et agriculteurs

Les agriculteurs et ouvriers sont nombreux sur le sol de l'agglomération. Ce phénomène est directement lié à l'histoire rurale de notre territoire. En effet, comme indiqué dans la partie « Spécialisations économiques » ci-après, les industries sont essentiellement des industries agroalimentaires.

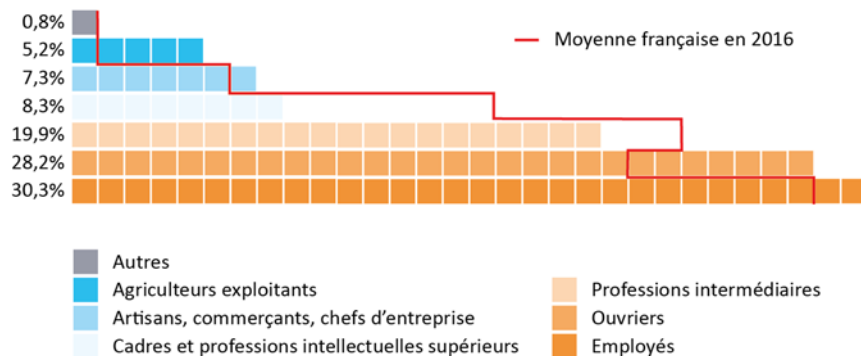


Figure 9 : Répartition des catégories socioprofessionnelles – INSEE 2016

Ces deux catégories socioprofessionnelles répondent à des enjeux d'aménagement opposés. Si les premiers, les agriculteurs, recherchent un logement et des services à proximité de leurs exploitations disséminées sur le territoire, les seconds recherchent plus particulièrement un logement et des services à proximité des industries du territoire, regroupées aux abords de la RN12.

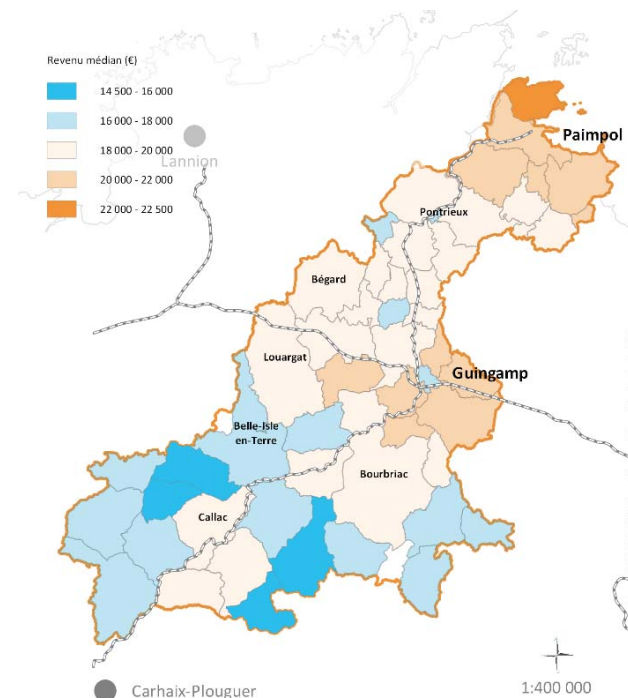
d. Un faible niveau de revenu médian

L'analyse des revenus d'une population est essentielle afin de comprendre les enjeux du foncier et de l'acquisition d'un bien immobilier. En ce sens, l'agglomération présente quelques disparités.

Si les communes proches des axes majeurs et les pôles historiques présentent un niveau de revenu médian proche de la moyenne nationale, les communes du littoral et de la première couronne guingampaise se démarquent.

Quant au sud du territoire, le niveau de revenu est peu élevé.

À noter que l'ensemble de l'agglomération dispose d'un niveau de revenu médian faible de 19 300€, INSEE 2016, inférieur au niveau national (20 300€). Pour indication, le seuil de pauvreté est estimé par l'INSEE à 12 180€.



Carte 13 : Revenu médian par commune - INSEE 2016

4. Spécialisation économique

a. Une sphère présenteielle de plus en plus ancrée

Depuis 1982, la France a connu un basculement d'économie entre la sphère productive et la sphère présenteielle, passant d'une répartition de 44% (sphère productive) – 56% (sphère présenteielle) à une répartition 35- 65%.

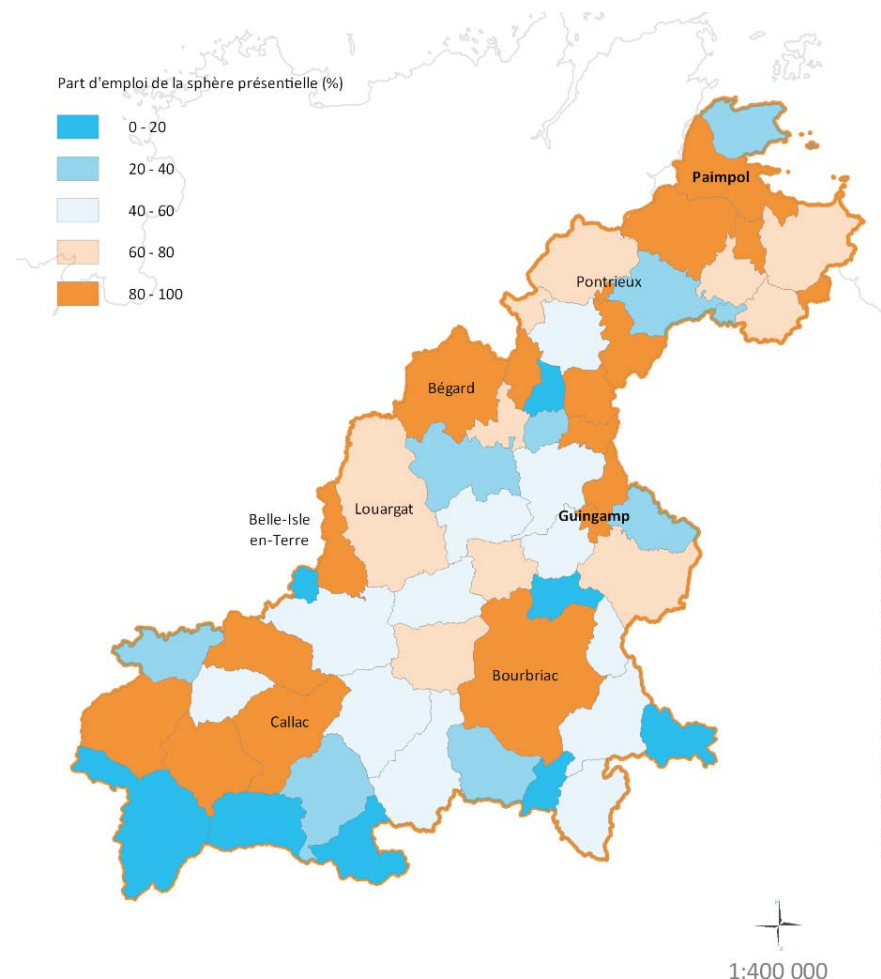
L'agglomération concentrant historiquement plus d'emplois dans la sphère productive (élevage, agroalimentaire, conchyliculture ...) a également connu dans les années 1980 ce basculement avec un équilibre de 30 - 70%. Cependant, certaines communes présentent encore un taux d'emploi de la sphère productive haut.

Les communes plus importantes démographiquement concentrent un taux d'emploi présenteiel élevé, notamment dû aux nombreux emplois tertiaires.

Les communes du sud du territoire, historiquement ancrées dans une économie tournée vers l'agriculture et l'élevage, présentent logiquement une part plus importante d'emplois productifs.

À noter que les communes situées en périphérie de Guingamp font également partie des communes avec une production plus élevée, liée à la présence importante d'industries, notamment dans l'agroalimentaire. Ce constat peut être élargi aux communes situées à proximité d'axes de communication majeurs.

La liste des emplois présenteiels ou productifs est consultable sur le site de l'INSEE (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1893206>).



Carte 14 : Poids en termes d'emploi de la sphère présenteielle - INSEE 2015

b. Une culture agricole ancrée dans les communes hors pôles

Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération présente, tout comme le département des Côtes-d'Armor, un fort ancrage du territoire dans le secteur agricole. En effet, 19,1% des entreprises du territoire sont des exploitations agricoles contre 6,0% à l'échelle nationale. Un ancrage qui est également caractérisé par l'implantation industrielle sur le territoire (5,2%) des industries agroalimentaires.

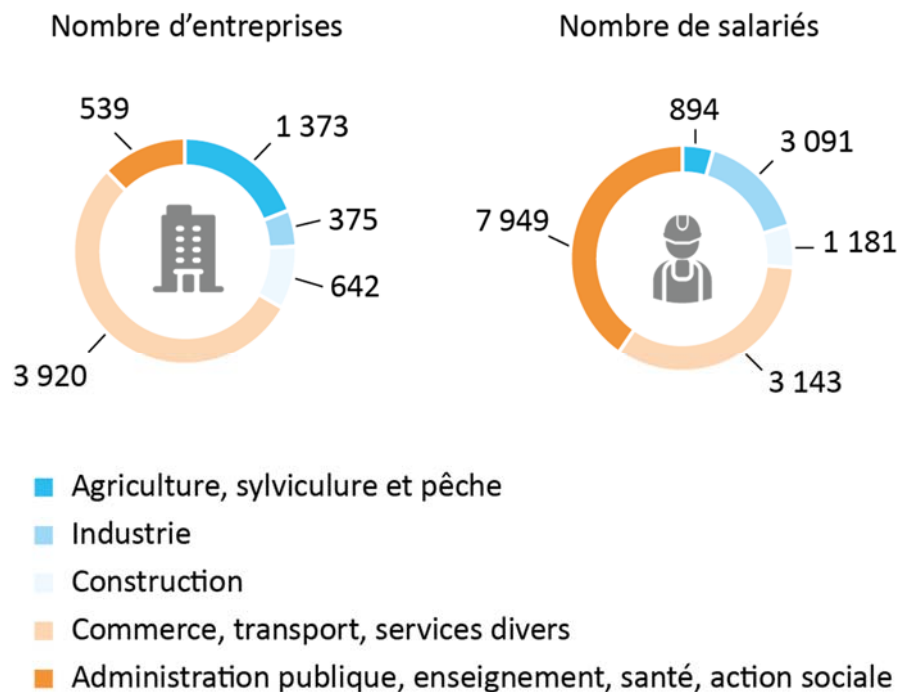
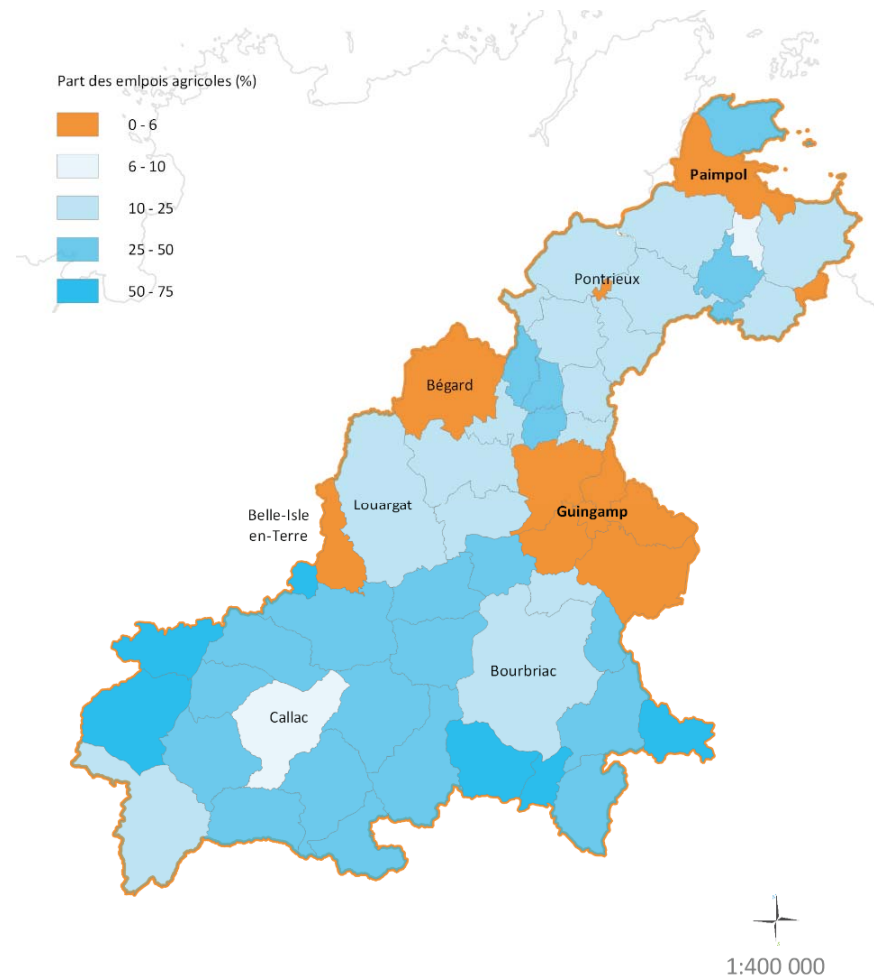


Figure 10 : Répartition des entreprises et emplois par secteurs d'activité

Géographiquement, il ressort de cela que la majorité des communes recense un poids important du monde agricole dans leur population, notamment au sud où plus de la moitié des communes ont plus d'un quart des habitants travaillant directement dans un élevage ou autre exploitation agricole.

Seuls les pôles présentent un taux faible et souvent en-dessous de la moyenne nationale. Cependant, même si le nombre d'exploitations et d'établissements agroalimentaires est conséquent, celui-ci est à relativiser avec le nombre de salariés qui en est directement concerné (4,5%). En effet, il s'agit très souvent de petites entreprises sans salarié.



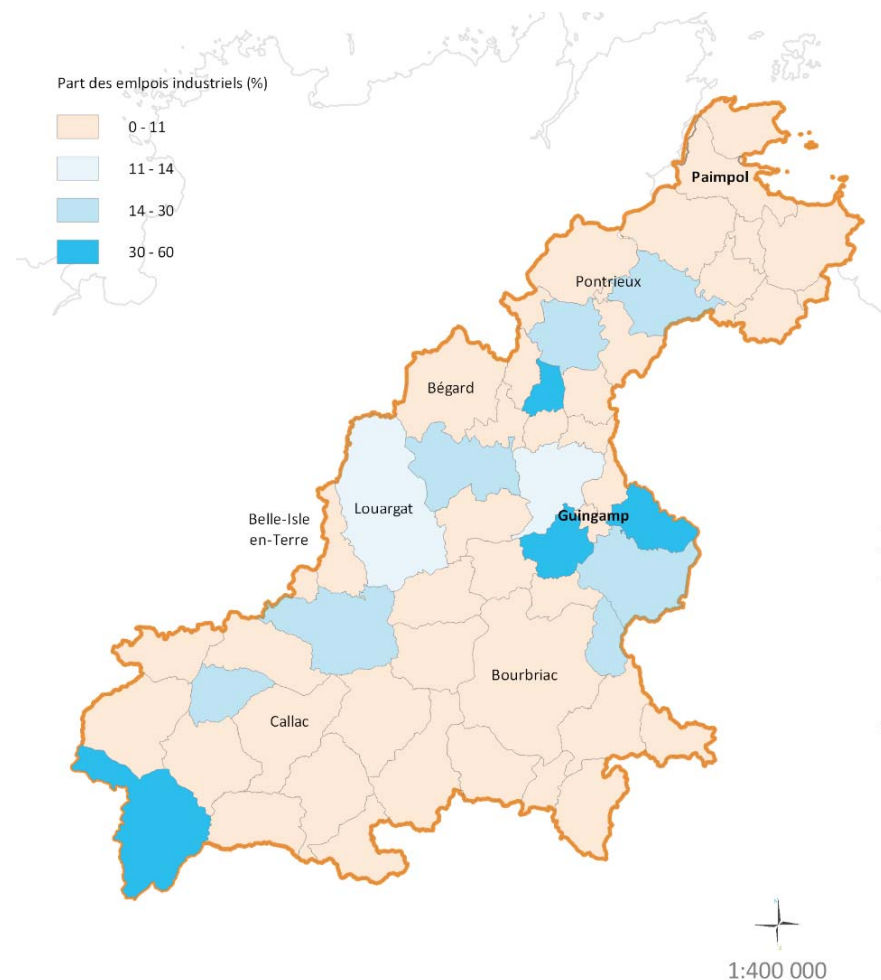
Carte 15 : Les emplois agricoles par commune - INSEE 2015

c. Un secteur agroalimentaire structuré autour du pôle guingampais

Le poids des emplois industriels de l'agglomération (11,0%) est inférieur à la moyenne nationale (13,9%). Si de nombreuses communes ne comptent aucune industrie sur leur territoire et affaiblissent la moyenne de Guingamp-Paimpol Agglomération, les communes périphériques à Guingamp, le long des axes de transports majeurs et de certains pôles externes à l'agglomération comptent des industries de niveau régional, national voire international.

Ainsi, 15 industries du territoire emploient plus de 20 personnes sur le territoire. Il s'agit des entreprises : *Groupe le Graët à Guingamp (621 employés)*, *Daunat à Saint-Agathon (532)*, *Farmor à Saint-Agathon (194)*, *Entremont à Saint-Agathon (171)*, *Socopa Viandes à Grâces (168)*, *Guyader terroir et création à Saint-Agathon (109)*, *Vitalac à Carnoët (90)*, *Fidele à Grâces (74)*, *Conserves Stéphane à Ploumagoar (70)*, *Nutréa nutrition animale à Plouisy (70)*, *Chéritel Trégor Légumes à Grâces (68)*, *Saint-Michel Guingamp à Saint-Agathon (45)*, *UCPT à Paimpol (39)*, *Armor Délices à Saint-Agathon (33)* et *l'Établissement Cozigou à Plouisy (32)*.

Sans surprise, il s'agit essentiellement d'industries agroalimentaires en lien direct avec la culture agricole et rurale de notre territoire.



Carte 16 : Le poids lié à l'industrie par commune – INSEE 2015

d. La conchyliculture, une spécificité du territoire

Comme de nombreuses communes littorales, le nord de l'agglomération a su tirer profit de son implantation en développant une activité maritime forte, notamment la conchyliculture.

Avec le plus grand nombre d'élevages français (550 ha de parcs), la Baie de Paimpol regroupe près de 130 entreprises et produit environ 8 500 tonnes d'huitres annuellement. Elle compose également, avec la Baie de Saint-Brieuc, le plus grand gisement de coquilles Saint-Jacques en France, un atout et une spécialité considérable pour l'économie de notre territoire.

Cependant, la commercialisation des produits s'effectue à hauteur de 70% par des ateliers extérieurs au département et la dégradation des eaux conchylicoles impose aux éleveurs une mise aux normes de leurs exploitations et une modernisation de leurs installations.

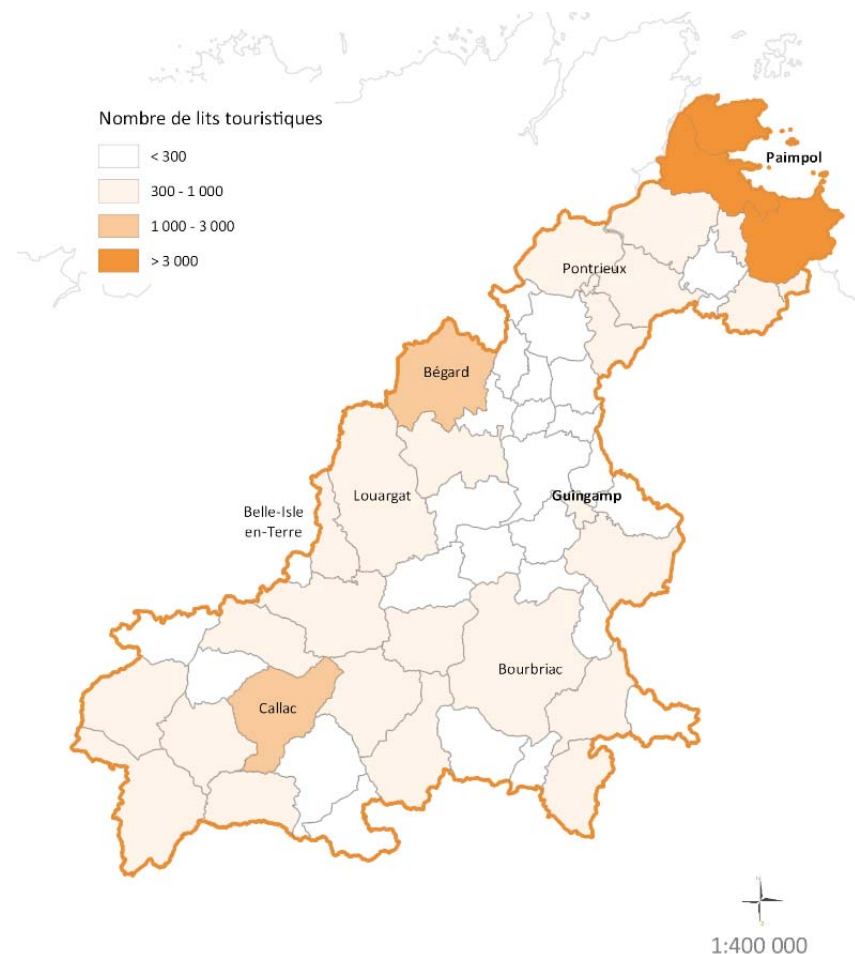
Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), approuvé le 3 décembre 2007, ne permet pas l'adaptation du secteur face aux nouveaux modes de production et aléas climatiques.

e. Un attrait touristique réel

L'agglomération recense 39 101 « lits » touristiques sur le territoire. Les trois communes littorales sont par essence les secteurs où l'offre est la plus dense. Cependant, le reste du territoire présente également une offre de lits touristiques satisfaisante notamment dans les communes les plus marquées historiquement ou à proximité des grands espaces et paysages remarquables.

Il faut toutefois noter que plus de 75% de ces lits sont issus des résidences secondaires, les hébergements marchands (hôtels, campings, gîtes ...) ne comptant que 9 282 lits. De plus, cette offre marchande se diversifie peu en visant un même public avec une gamme dite « intermédiaire ».

La localisation des lits touristiques est à mettre en parallèle avec les sites touristiques majeurs. Sans surprise, les secteurs où les lits sont les plus présents offrent une diversité de sites touristiques.



Carte 17 : Les lits touristiques de l'agglomération - Côtes-d'Armor Destination 2019

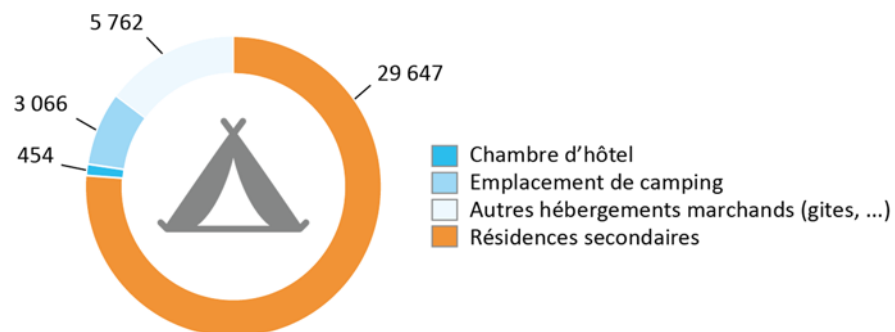
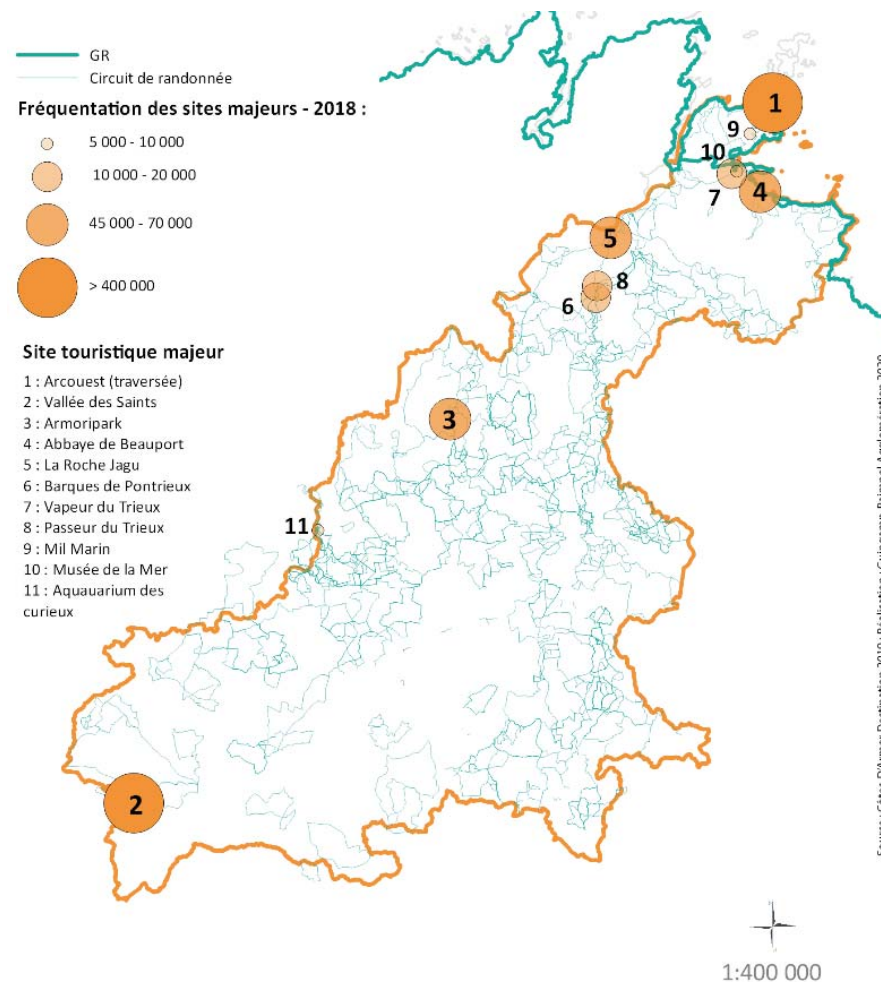


Figure 11 : Répartition des lits touristiques par typologies - Côtes-d'Armor Destination 2019

Le territoire, fort de sa diversité paysagère (littoral, vallée ...), propose un grand choix de circuits de randonnée qui, aujourd'hui, ne se traduit pas automatiquement par une offre de lits touristiques.

Les sites historiques et/ou patrimoniaux ne sont pas toujours les sites les plus fréquentés. Or le territoire possède un parc conséquent de monuments paysagers ou architecturaux inscrits et classés, témoins d'une culture bretonne forte.

L'offre touristique faible des secteurs de Bourbriac, Callac et Guingamp nécessite une analyse et la mise en place d'une stratégie plus fine afin d'y développer l'attractivité de ces territoires.

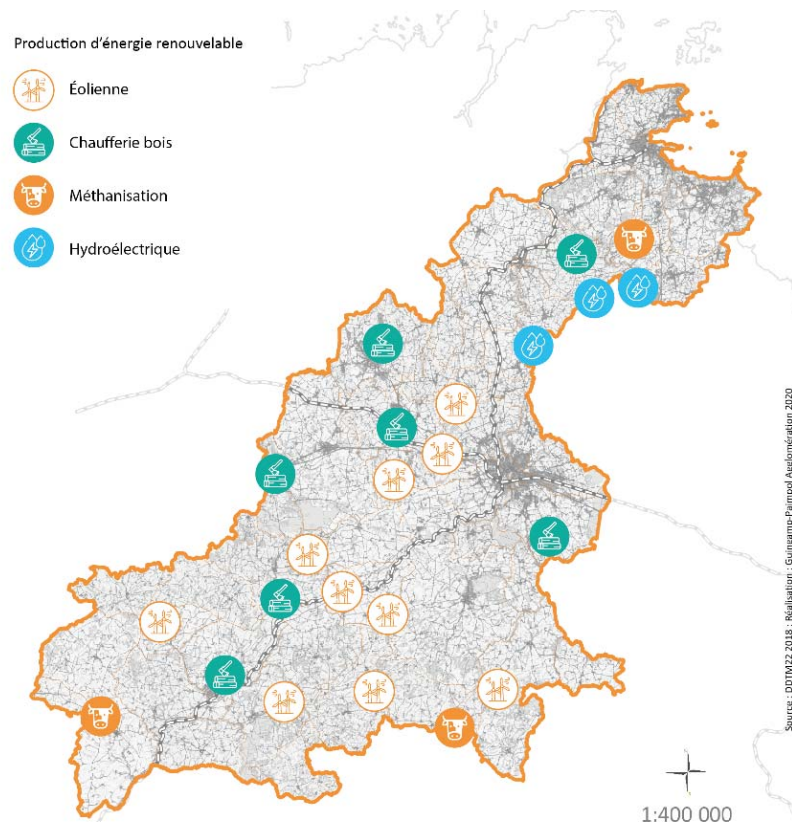


Carte 18 : Les sites majeurs de l'agglomération - Côtes-d'Armor Destination 2019

f. Un territoire aux prémices de la transition écologique

Vu la topographie, la proximité immédiate de la mer, la densité du réseau hydrographique et bocager et la culture agricole du territoire, celui-ci est idéalement situé pour développer les modes de production d'énergie renouvelable.

Du fait de l'éloignement du territoire aux branchements nationaux et de la vétusté du parc de logements, le nombre d'installations aujourd'hui en place semble insuffisant.



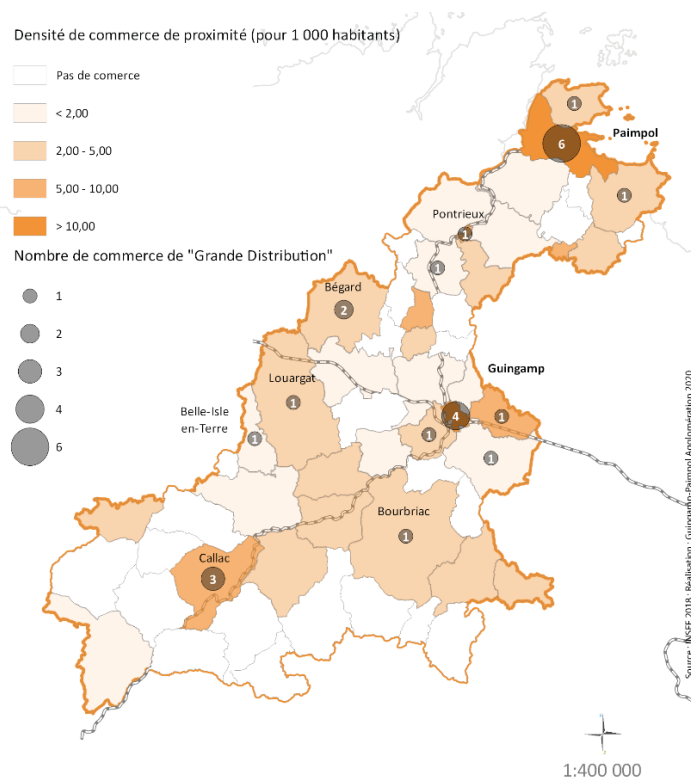
Carte 19 : : Les sites de production d'énergie renouvelable - DDTM22 - 2018

5. Secteur économique

a. L'offre commerciale

L'offre commerciale est inégalement répartie sur l'agglomération. Si les pôles proposent un nombre important de commerces de proximité et de « grande distribution », plus d'un tiers des communes (21) ne compte aucun commerce. Ce phénomène touche essentiellement le sud du territoire.

Cette caractéristique, qui découle essentiellement du nombre d'habitants par commune, montre l'intérêt d'une organisation intercommunale et d'une entente entre les communes voisines.



Carte 20 : Répartition de l'offre commerciale - INSEE 2018

À noter que 81% des commerces de l'agglomération sont des commerces dits de proximité relevant des achats quotidiens ou hebdomadaires.



Figure 12 : La typologie des commerces sur l'agglomération – INSEE 2018

b. La structuration des commerces et services

La structuration des commerces renforce cette proximité commerciale. En effet, le commerce s'organise essentiellement autour de petits commerces employant moins de 10 salariés. 74,4% des commerces de l'agglomération sont uniquement tenus par les gérants, proche du pourcentage national (74,2%). Toutefois, le territoire se distingue par les nombres de « petits » commerces embauchant moins de 10 salariés avec un taux de 22,8% (21,7% en France).

Cette différence se ressent au niveau des grands commerces employant plus de 50 salariés. Cette typologie de commerces représente 0,2% sur l'agglomération, nettement inférieure au taux national (0,8%).

Une structuration propice à la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes des communes du territoire.

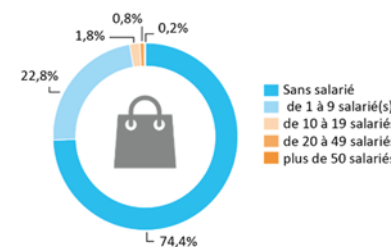


Figure 13 : Taille des commerces et services divers

c. Les zones commerciales périphériques

Cependant, certaines communes de l'agglomération ont mis en place des zones commerciales périphériques pour accueillir des commerces et artisans n'ayant pas vocation à s'implanter dans les centralités, notamment du fait de leur superficie. Ces zones permettent alors, de manière dérogatoire, d'implanter un commerce ou un artisan en périphérie d'une centralité afin de bénéficier d'une assiette foncière plus importante.

Le Schéma de Cohérence Territorial distingue les zones commerciales ayant vocation à se densifier et celles ayant vocation à s'étendre.

Lann Vear	sur la commune de Bégard
Kennedy	sur les communes de Grâce et Guingamp
Cadolan	sur la commune de Guingamp
Kergrist	sur la commune de Paimpol
Kerhollo	sur les communes de Ploumagoar et Saint-Agathon
Runiou	sur la commune de Ploumagoar

Tableau 1 : Liste des zones commerciales périphériques ayant vocation à se densifier

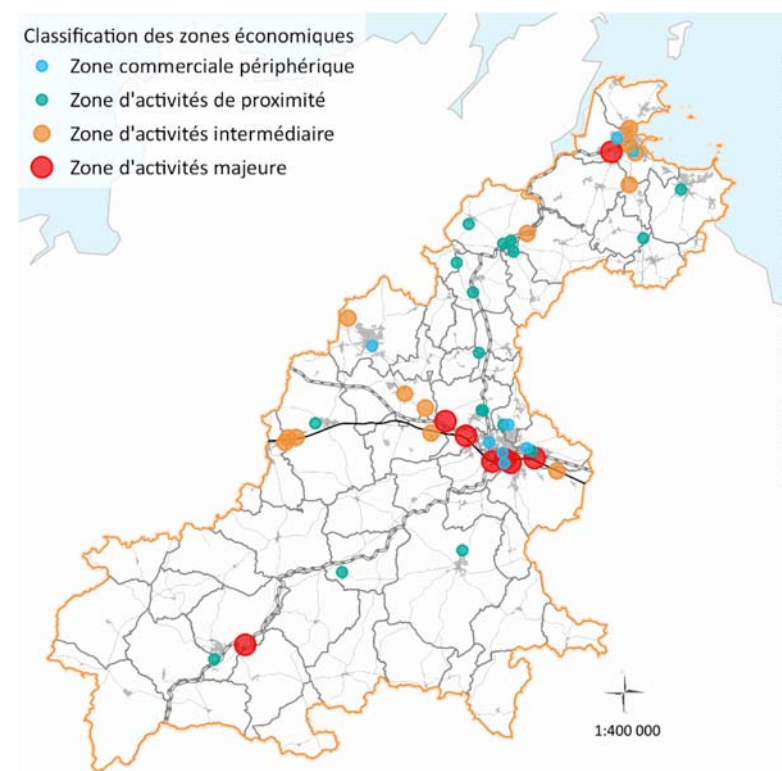
Saint-Loup	sur la commune de Pabu
Kerpuns – Malabry	sur la commune de Paimpol

Tableau 2 : Liste des zones commerciales périphériques ayant vocation à s'étendre

d. Les Zones d'Activités Économiques (ZAE) et sites isolés

Cette offre de proximité (centralité et périphérie immédiate) est nécessairement renforcée par l'aménagement de ZAE afin d'accueillir les industries et entreprises ne pouvant s'implanter dans les secteurs les plus urbanisés et résidentiels. En collaboration avec le PETR du Pays de Guingamp, l'agglomération a recensé, pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), ces Zones d'Activités Économiques.

Celles-ci sont hiérarchisées en fonction de la nature des activités implantées et de leurs rayonnements.



Carte 21 : Les Zones d'Activités Économiques

Les zones majeures

Les zones majeures portent un intérêt départemental, régional ou supérieur. Afin de faciliter l'accès et le transport de marchandises, les zones sont situées à proximité des axes de communication stratégiques. En offrant de grandes emprises au sol (de 15 à 20ha), les ZAE majeures peuvent accueillir des groupes d'envergure et doivent permettre aux entreprises locales et aux productions locales d'accroître leur rayonnement.

ZI de Grâces – Pont Nevez	sur la commune de Grâces
La Chesnaye nord et sud	sur les communes de Guingamp et Ploumagoar
Guerland	sur la commune de Paimpol
Kérizac	sur la commune de Plouisy
Kernilien	sur la commune de Plouisy
Bellevue – Kergré – Kerprat	sur les communes de Ploumagoar et Saint-Agathon

Tableau 3 : Liste des Zones d'Activités Économiques majeures

Les zones intermédiaires

Les zones intermédiaires accueillent des entreprises de rayonnement intercommunal, voire régional. Ce sont des espaces hébergeant essentiellement des entreprises artisanales et des petites entreprises industrielles. Les zones, situées à proximité des axes de communication majeurs et/ou secondaires, offrent une bonne accessibilité pour les entreprises.

Coat Yen	Bégard
Kerbol	sur les communes de Belle-Isle-en-Terre et Louargat
Kerguiniou	sur la commune de Callac
Savazou	sur la commune de Kerfot
Nenes	sur la commune de Louargat
Saint-Paul	sur la commune de Louargat
Kerpaldud	sur la commune de Paimpol
Malabry	sur la commune de Paimpol
Zone de conditionnement	sur la commune de Paimpol
Maudez	sur la commune de Péder nec
Mickez	sur la commune de Péder nec
Bel Orme	sur la commune de Ploumagoar
La Rive	sur la commune de Quemper-Guézennec
Keranfeuillen	sur la commune de Tréglamus

Tableau 4 : Liste des Zones d'Activités Économiques intermédiaires

Les zones de proximité

Les zones de proximité composent un maillage plus fin. Elles accueillent les activités et les services de proximité qui ne trouvent pas leur place dans les centralités ni dans les zones supérieures (majeures et intermédiaires). Essentiellement à vocation artisanale, ces zones répondent à des besoins de chalandise de proximité particulière.

Corjou	sur la commune de Bourbriac
Kerlossouarn	sur la commune de Callac
Pors Diouris	sur la commune de Louargat
Rucaer	sur la commune de Pabu
Kermanach	sur la commune de Ploëzal
Zone Artisanale	sur la commune de Ploëzal
Poul Vran	sur la commune de Plouisy
Bourg	sur la commune de Pont-Melvez
Keremarch	sur la commune de Pontrieux
Port	sur la commune de Pontrieux
Keranguere	sur la commune de Plouëc-du-Trieux
Keravel	sur la commune de Plouézec
Kerhollo	sur les communes de Ploumagoar et Saint-Agathon
Berlaz	sur la commune de Runan
Croix Blanche	sur la commune de Squiffiec
Petite Tournée	sur la commune d'Yvias

Tableau 5 : Liste des Zones d'Activités Économiques de proximités

Les sites isolés

Le contexte historique et culturel du territoire, ainsi que le secteur d'activité dominant sur le territoire favorisent l'implantation d'entreprises en dehors des zones d'activités économiques. Ainsi, plus de 30 sites économiques d'importance ont été recensés sur le sol de l'agglomération.

6. Logement et habitat

a. Un parc de logement ancien

45 999 logements sont recensés sur le territoire. Cependant, le parc de logement de l'agglomération est vieillissant, 62% ont été construits avant 1968.

Au vu de l'évolution des modes de vie, la part de logements anciens constitue un enjeu important de réhabilitation des constructions.

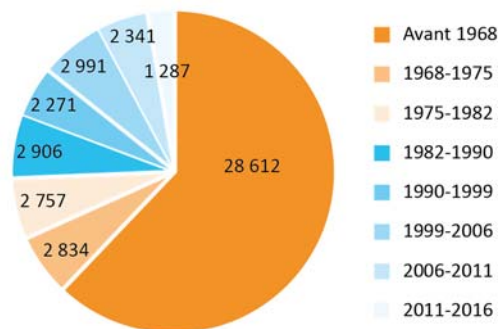


Figure 14 : Ancienneté du parc de logement - INSEE 2016

À noter que 1 287 constructions ont pu être réalisées entre 2011 et 2016, soit un rythme de 257 constructions par an.

b. Un rythme de construction en baisse

Le rythme de construction sur le territoire est fluctuant selon les périodes. Étonnamment, le nombre de constructions n'est pas corrélé avec l'évolution démographique.

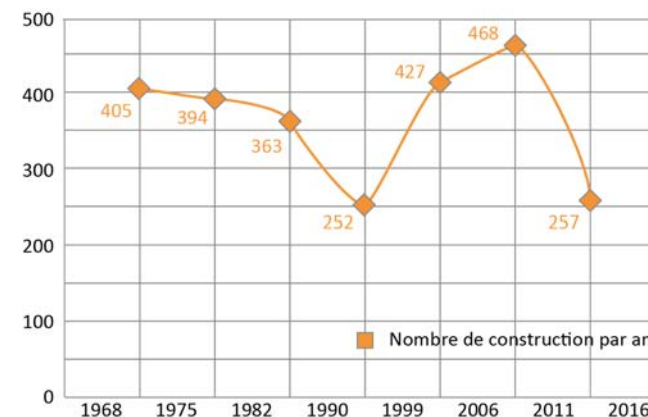


Figure 15 : Rythme de construction - INSEE 2016

c. De nombreux logements vacants et secondaires

Si le rythme de construction a chuté ces dernières années, on peut noter que les constructions n'ont pas été destinées aux résidences principales. Seuls les logements secondaires et les logements vacants ont vu augmenter leur part.

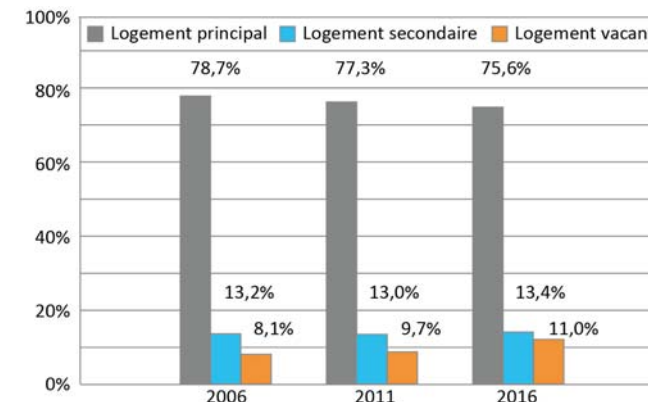


Figure 16 : Évolution des catégories de logements - INSEE 2016

À noter que le territoire est nettement au-dessus de la vacance conjoncturelle estimée entre 5 et 7%.

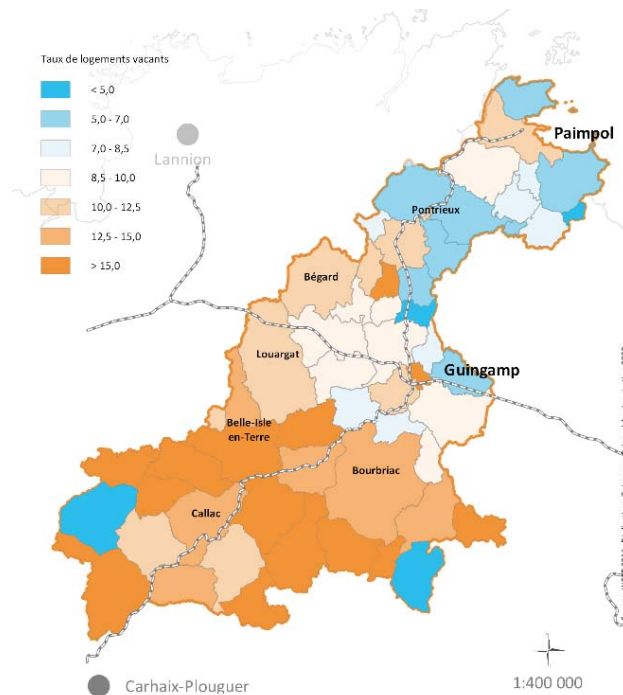
Focus sur la vacance par commune

La vacance n'est pas répartie de manière égale sur le territoire. Le taux de vacance oscille entre 4,5% à 21,6%. Cependant, le phénomène est important sur l'agglomération avec un taux de vacance moyen de 11,08%.

Même si le secteur sud de l'agglomération est plus fragilisé par ce phénomène, aucun secteur n'est épargné par l'importance du taux de logements vacants.

Peu de communes (9) présentent un taux de logements vacants inférieur à 7% et ce taux faible est souvent au détriment des communes avoisinantes.

Quant aux communes les plus peuplées, le taux de logements vacants est d'importance. Si l'on prend les 4 communes les plus importantes démographiquement, le constat est frappant : Guingamp (17,87%), Paimpol (10,49%), Ploumagoar (8,36%), Bégard (12,43%).



Carte 22 : Taux de logements vacants par commune - INSEE 2016

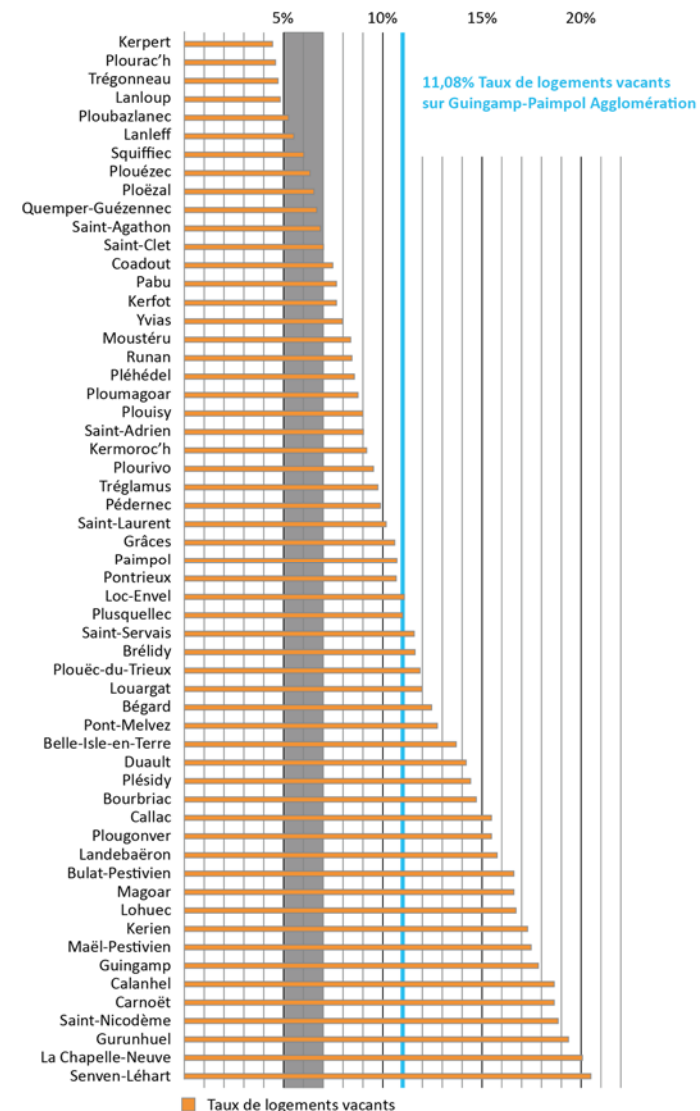


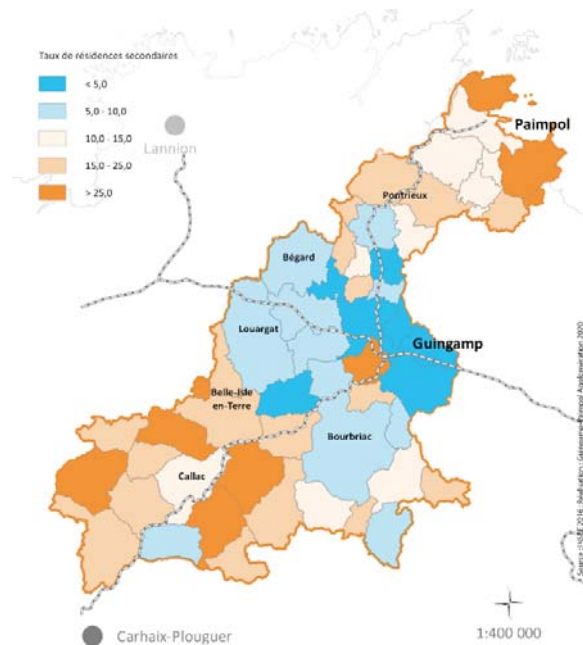
Figure 17 : Taux de logements vacants par commune – INSEE 2016

Focus sur les résidences secondaires par commune

Tout comme le taux de logements vacants, le taux de résidences secondaires est loin d'être homogène sur le territoire.

Le secteur littoral et le secteur sud de l'agglomération sont les secteurs les plus touchés par le nombre de résidences secondaires sur leur territoire. Cependant, si la conséquence du vieillissement de la population semble pertinente, tous les enjeux ne sont pas identiques.

En effet, si le taux de résidences secondaires témoigne d'une attractivité des territoires, celui-ci entraîne, notamment pour la partie littorale, une hausse du prix du foncier et une carence de logements pour les jeunes actifs.



Carte 23 : Taux de résidences secondaires - INSEE 2016

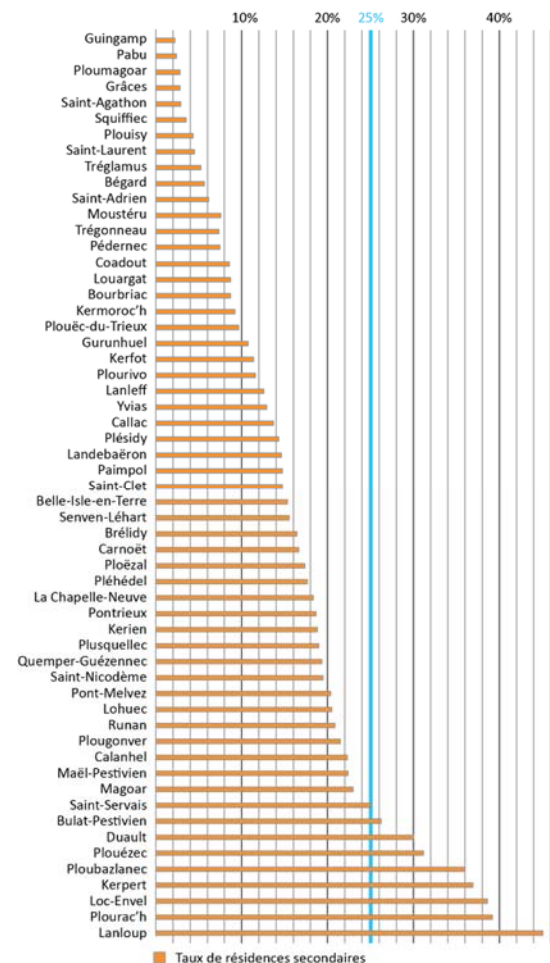


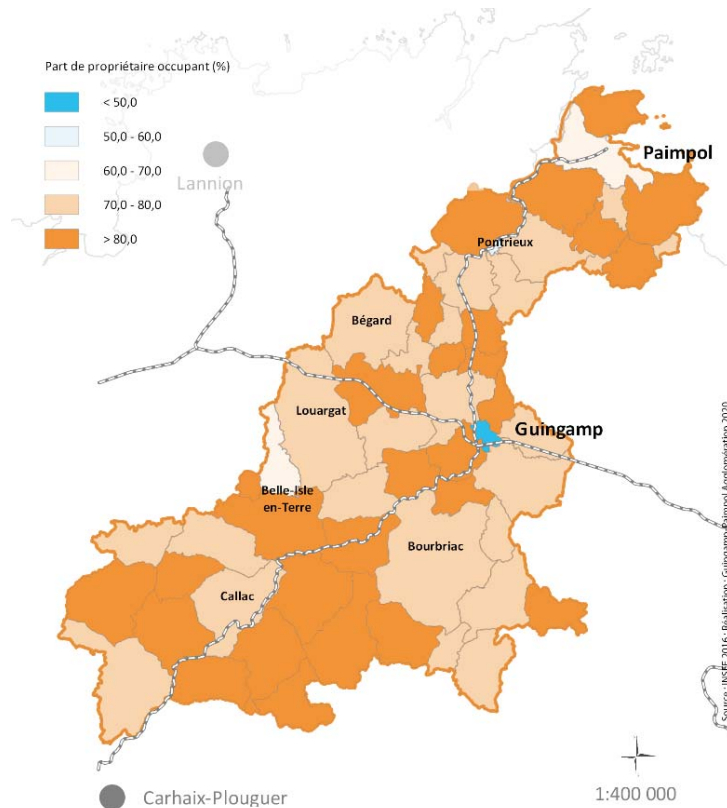
Figure 18 : Taux de résidences secondaires par commune - INSEE 2016

d. Une offre locative insuffisante

71,6% des résidences principales sont occupées par des propriétaires, une moyenne largement supérieure au taux national de 58%.

Ce phénomène s'explique par l'attrait de la propriété par les ménages bretons (66,3%). Les Côtes-d'Armor est le département où ce taux est le plus élevé (70,1%).

Au vu du revenu médian de l'agglomération, l'offre de logement locatif (26,7%) semble insuffisante. Seules quelques grandes communes comme Guingamp, Paimpol et Belle-Isle-en-Terre offrent un nombre important de ce type de logements.



Carte 24 : Part de propriétaire occupant sur l'agglomération - INSEE 2016

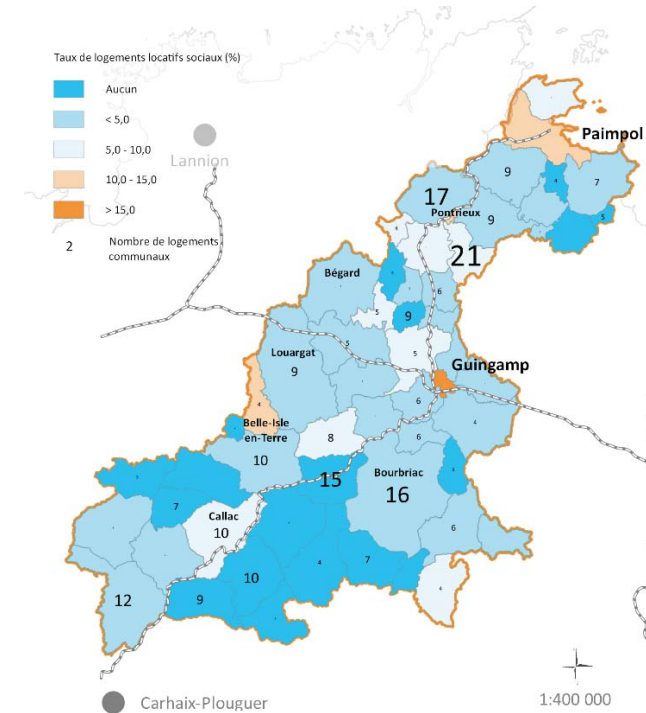
e. Focus sur l'offre de logements locatifs sociaux

En 2017, Guingamp-Paimpol Agglomération comptait 2 816 logements locatifs sociaux, soit 8,1% de la part des résidences principales sur le territoire.

Cependant, 44 communes ont une offre de logements sociaux inférieure à 5,0% et seule la commune de Guingamp présente un taux supérieur à 15%.

Ce manque de logements locatifs sociaux est toutefois complété par une offre élevée de logements sociaux communaux. Ces initiatives publiques permettent la mise sur le marché de près de 300 logements à loyer modéré.

L'offre sociale est ainsi suffisante sur le territoire même si l'équilibre reste fragile.



Carte 25 : Présence de logement locatif social par commune - INSEE 2015

f. Une offre de logements peu diversifiée

Historiquement, la Bretagne, et notamment le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération, est un territoire où la maison individuelle est plébiscitée. La maison individuelle compose 85,1% du parc de logements sur notre territoire, proche du taux costarmoricain (82,7%).

Cette omniprésence est amoindrie par la présence des communes plus urbaines comme Guingamp et Paimpol (environ 70,0% de maisons individuelles), alors que les autres communes plus rurales ont un taux de plus 90,0% (identique à Leff Armor Communauté). De plus, cette offre est essentiellement composée (72,8%) de grands logements de type T4, T5 ou plus.

De plus, les grands logements sont souvent « sous-occupés » par des ménages moins denses. Le vieillissement de la population et le départ des enfants de la maison familiale en sont la cause majeure.

Considérant l'évolution démographique et des modes de vie des habitants, notre territoire possède un parc de grands logements conséquents et suffisants pour les prochaines années.

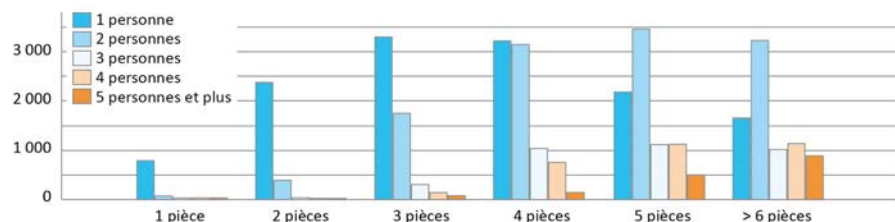


Figure 19 : Répartition entre la taille des logements et la taille des ménages - INSEE 2015

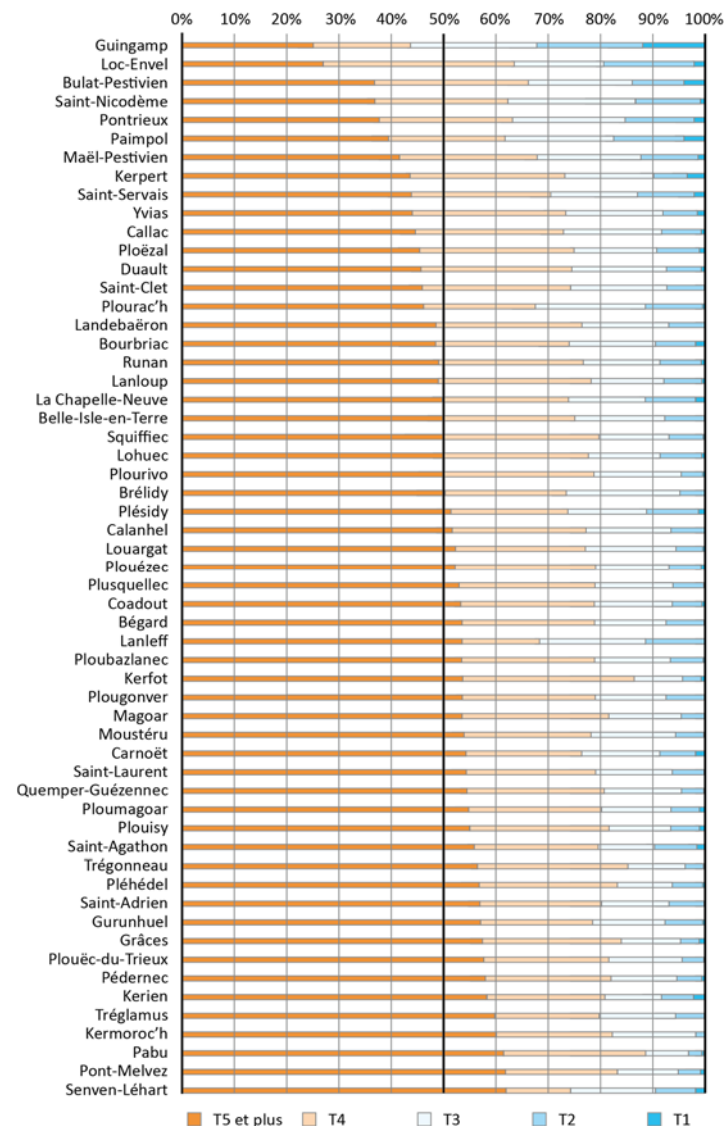


Figure 20 : Taille des logements – INSEE 2014

7. Analyse de la consommation foncière

a. Une analyse de la consommation foncière à l'échelle du Pays de Guingamp

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée à l'échelle du SCoT, en partenariat avec l'agence ADEUPa. Conformément à l'article L. 141-3 du Code de l'urbanisme, cette analyse présente « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation comprise dans le document d'orientation et d'objectifs ».

Pour ce faire, le PETR du Pays de Guingamp a mobilisé l'outil MOS (Mode d'Occupation du Sol). Cet outil permet de décrire de manière fine (38 postes différents) la répartition de l'occupation du sol à l'échelle cadastrale, à une date donnée. Par comparaison, le MOS permet également de quantifier et de qualifier les évolutions au cours d'une période donnée.

Cette étude, se basant sur différentes sources d'information (photos aériennes, bases de données ...), la période de référence prise en compte est 2008 et 2018. Une période compatible et cohérente avec l'élaboration du PLUi.

b. L'état du sol en 2018

Composée à hauteur de 68,9% de terres agricoles, Guingamp-Paimpol Agglomération est encore un territoire à forte identité agricole. Le reste du territoire est occupé d'espace naturel et forestier à hauteur de 20,3% et de 10,8% d'espace urbanisé.

Au sein des secteurs urbanisés, l'habitat constitue le principal facteur de consommation avec plus de 62,0% de la surface urbanisée. Les infrastructures (22,7%), les espaces à vocation économique (7,9%) et les équipements (5,8%) sont les autres éléments fortement présents au sein des espaces urbanisés. Quant aux carrières du territoire (0,9%) et aux opérations urbaines mixtes (0,7%), leur rôle dans la consommation foncière du territoire est léger.

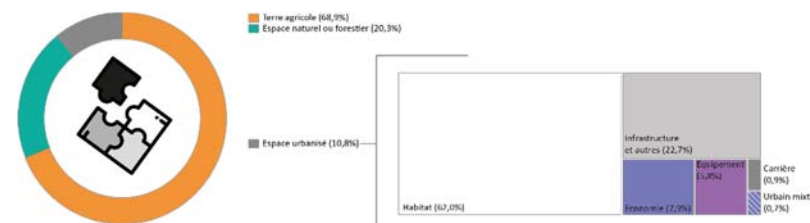
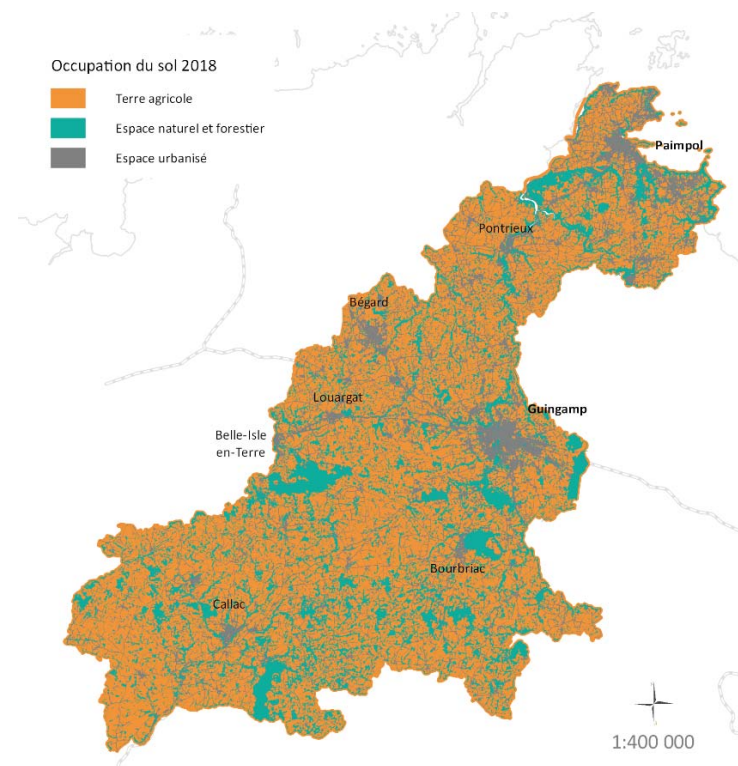


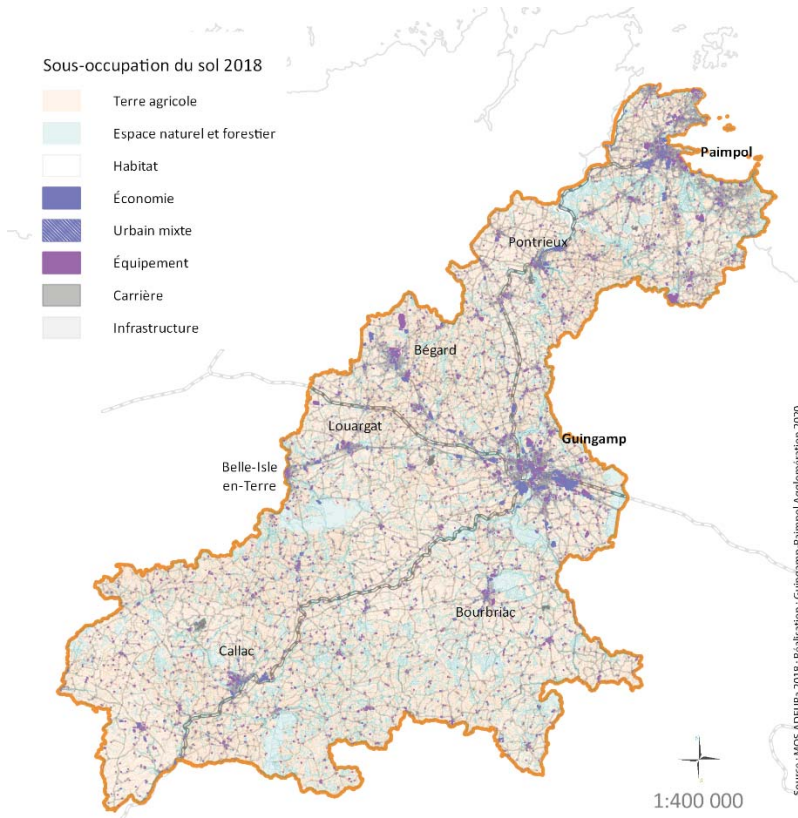
Figure 21 : Occupation du sol en 2018 - MOS ADEUPa 2018



Carte 26 : Mode d'Occupation du Sol en 2018 – MOS ADEUPa 2018

Sous-occupation du sol 2018

- Terre agricole
- Espace naturel et forestier
- Habitat
- Économie
- Urbain mixte
- Équipement
- Carrière
- Infrastructure



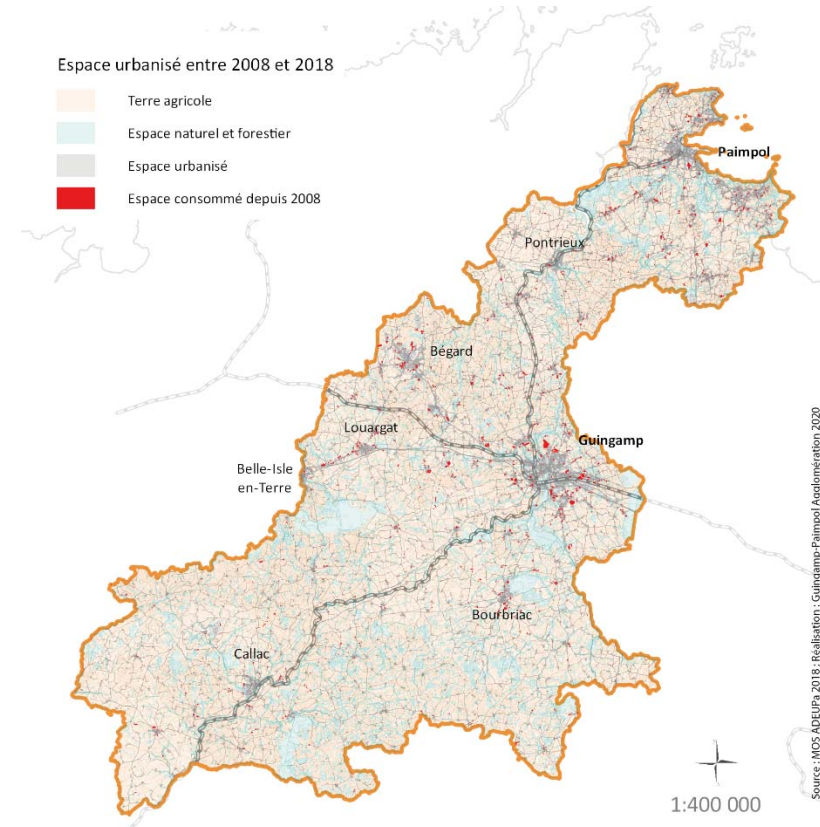
Carte 27 : MOS 2018, Détail des espaces urbanisés – MOS ADEUPa 2018

c. La consommation foncière des dix dernières années

L'analyse de la consommation foncière des dix dernières années montre que l'agglomération a urbanisé plus de 399 hectares depuis 2008, une urbanisation représentant l'équivalent de 56 terrains de football par an, ou encore une urbanisation équivalente à la commune de Pontrieux (102ha) tous les deux ans. Cette urbanisation s'est essentiellement faite au détriment des terres agricoles (87,9%). À noter que la consommation des dix dernières années symbolise le fort mitage ancré sur le territoire.

Espace urbanisé entre 2008 et 2018

- Terre agricole
- Espace naturel et forestier
- Espace urbanisé
- Espace consommé depuis 2008



Carte 28 : Les espaces consommés depuis 2008 - MOS ADEUPa 2018

d. Analyse de la consommation foncière par secteur

L'outil MOS permet d'analyser par sous-catégories la consommation foncière. L'analyse plus précise du rôle de l'habitat, des secteurs économiques et des équipements dans l'artificialisation du sol est donc nécessaire.

Focus sur l'habitat

L'habitat est à l'origine de plus de la moitié de la consommation foncière sur le territoire (57,0%). Cette artificialisation se chiffre à plus de 220 hectares au total.

L'analyse détaillée montre la grande importance des maisons individuelles sur l'agglomération. La part importante des chantiers en cours et des terrains vacants présume de la grande réserve foncière de 30 hectares permettant d'envisager une réduction du besoin d'espace.

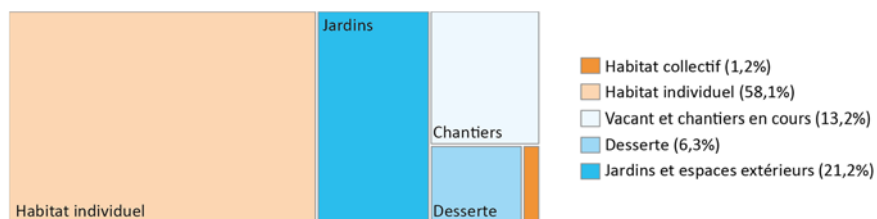


Figure 22 : Nature de l'artificialisation des sols à vocation d'habitat - MOS ADEUPa 2018

Focus sur les secteurs économiques

Deuxième poste de consommation, les secteurs économiques représentent plus de 30,0% de l'artificialisation du sol, soit plus de 120 hectares au cours des dix dernières années.

La grande majorité des terrains consommés provenant des travaux de viabilisation des zones économiques et n'accueillant pas d'activités (51,8%) présage d'une capacité foncière considérable sur le territoire.

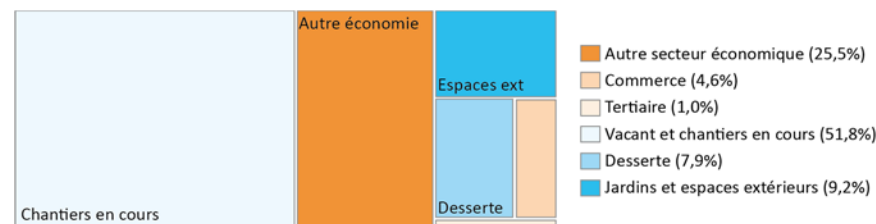


Figure 23 : Nature de l'artificialisation des sols à vocation économique - MOS ADEUPa 2018

Focus sur les équipements

Avec une artificialisation de 57 hectares en dix ans, soit 14,2%, les équipements constituent le troisième poste de consommation d'espace sur l'agglomération.

Une consommation principalement liée aux espaces extérieurs de loisirs (parcs, aires de jeux, terrains de sports ...). À noter que les équipements liés à l'eau et à l'assainissement représentent également une part importante de l'artificialisation du sol, du fait des travaux de mises aux normes en cours.

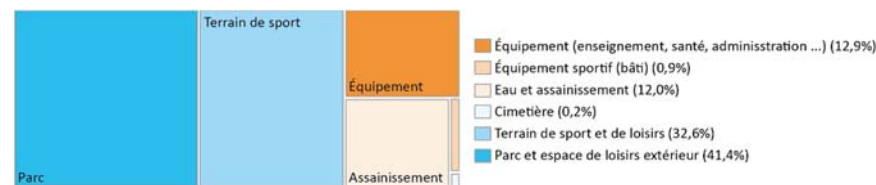


Figure 24 : Nature de l'artificialisation des sols à vocation d'équipement - MOS ADEUPa 2018

8. Identification du potentiel de densification

a. Définition des enveloppes urbaines

Afin de déterminer l'ensemble des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, l'agglomération a procédé à l'identification des enveloppes urbaines.

Pour ce faire, Guingamp-Paimpol Agglomération s'est basée sur une méthode homogène sur l'ensemble de son territoire et a défini les enveloppes urbaines comme :

- Un secteur urbanisé comptant à *minima* 15 habitations ;
- Un secteur de continuité urbaine, avec une distance *maximum* entre deux bâtis de 25 mètres ;
- Un secteur structuré, présentant un réseau viaire, un système d'assainissement et un aménagement urbain correspondant au mode de vie urbain ;
- Un secteur équipé avec des commerces et des services présents, ou ayant été présents.

De plus, afin de prendre en considération les spécificités du territoire, il est convenu que chaque commune possède à *minima* une enveloppe urbaine sur son territoire (le centre-bourg).



Carte 29 : Les enveloppes urbaines de Guingamp-Paimpol Agglomération – CITADIA - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020

b. L'identification des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Au cours de leur développement, les bourgs et villages du territoire ont engendré de nombreux espaces délaissés, vides ou sous-exploités. Sur la base d'une méthodologie commune et d'un travail d'analyse avec chaque mairie, l'agglomération a identifié l'ensemble de ces potentiels.

Le résultat permet alors d'identifier le potentiel de renouvellement urbain sur notre territoire. Il conviendra d'établir une stratégie foncière afin de mobiliser l'ensemble de ces potentiels malgré les difficultés d'aménagement qu'ils peuvent présenter (rétention foncière, découpage parcellaire ...).

Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération a recensé l'ensemble des parcelles présentant un quelconque potentiel en trois catégories :

- Les fonds de jardins mobilisables ;
- Les dents creuses ;
- Les gisements stratégiques.

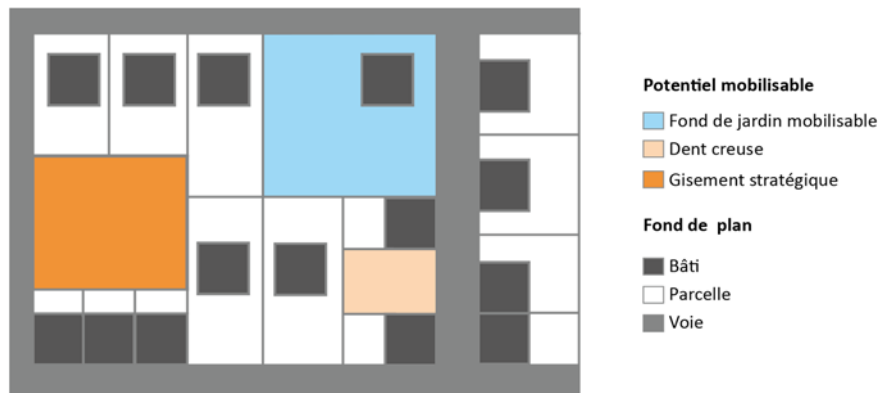


Figure 25 : Schéma des typologies de potentiels - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020

Les fonds de jardins mobilisables

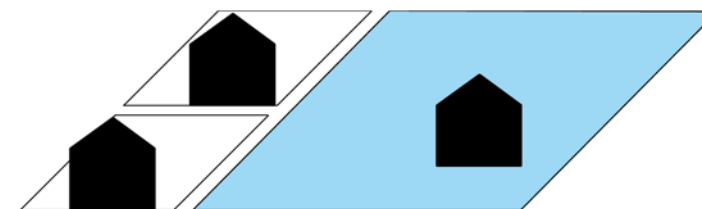
Les « fonds de jardins mobilisables » représentent les grandes parcelles construites (au moins une construction principale), mais sous-occupées. L'occupation est déterminée par le coefficient d'occupation du sol des constructions sur la parcelle ou l'ensemble parcellaire.

Dans le cas où, moins de 15% de l'ensemble parcellaire est construit, celui-ci est considéré comme sous-occupé.

Les contraintes environnementales, topographiques, architecturales, historiques ..., ont été déduites.

Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération décompte plus de 52 hectares de fonds de jardins mobilisables, soit une capacité maximale de plus de 2900 logements.

La capacité maximale des fonds de jardins est issue de l'application du principe de « 1000m² attenant est égal à 1 construction ».



- Parcelle > 1 000m²
 - Occupation du sol < 15%
 - Dans l'enveloppe urbaine
 - À vocation d'habitat
 - Techniquement constructible
- Critères :

Figure 26 : Schéma de principes des fonds de jardins mobilisables - Guingamp-Paimpol Agglomération 2019

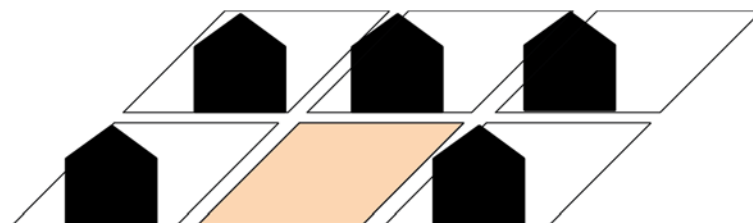
Les dents creuses

Les dents creuses sont des unités foncières dépourvues de constructions principales, ou de projet de constructions en cours (permis de construire). Comprises dans les enveloppes urbaines, les dents creuses sont encadrées de parcelles construites et disposent d'une façade sur la voie publique. Les grandes dents creuses ne sont pas prises en compte dans cette analyse (voir gisements stratégiques).

En cas d'assainissement collectif, la dent creuse doit être raccordable au système en place. Dans le cas d'un système d'assainissement autonome, la surface doit permettre la mise en place d'un tel système.

L'agglomération dénombre plus de 14 hectares de dents creuses, soit une capacité maximale de plus de 1700 logements.

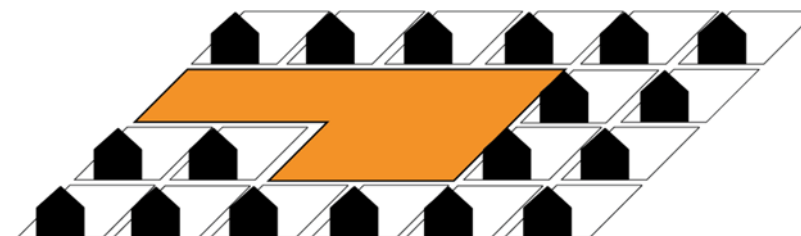
La capacité maximale des dents creuses est issue de l'application du principe de « 500m² attenant est égale à 1 construction ».



- Critères :
- Dans l'enveloppe urbaine
 - Non construite
 - Façade sur la voie publique
 - Assainissement possible

Figure 27 : Schéma de principes des dents creuses - Guingamp-Paimpol Agglomération 2019

La capacité maximale des gisements stratégiques est issue du calcul entre la superficie d'un espace et une densité envisagée (20 log/ha en moyenne sur l'agglomération).



- Critères :
- Terrain non bâti
 - Dans l'enveloppe urbaine
 - Techniquement constructible
 - Surface disponible importante :
 - > 2 000m² pour les pôles urbains
 - > 3 000m² pour les pôles relais
 - > 5 000m² pour les communes du maillage rural
 - Surface identifiée par la commune

Figure 28 : Schéma de principes des gisements stratégiques - Guingamp-Paimpol Agglomération 2019

Les gisements stratégiques

Répondant aux mêmes critères que les dents creuses, les gisements stratégiques correspondent aux grandes dents creuses au sein des enveloppes urbaines. Cette catégorisation spécifique a pour but d'identifier les grandes réserves foncières du territoire pouvant faire l'objet d'un programme d'aménagement et de construction d'ensemble.

Afin de considérer les différents modes de vie sur le territoire et les différents besoins spécifiques, le critère de taille varie selon le secteur géographique des communes.

Ainsi, pour les pôles urbains toute dent creuse de plus de 2 000m² est considérée comme un gisement stratégique. Ce seuil passe à 3 000m² pour les pôles relais et à 5 000m² pour les communes issues du maillage rural. La sectorisation des communes est consultable dans la « Synthèse ».

À ce jour, l'agglomération évalue à 50 hectares la surface totale identifiée comme gisement stratégique. Cette superficie présente une capacité maximale de près de 1000 logements. Au sein de ces espaces, 20 hectares sont considérés comme déjà artificialisés au MOS 2018.

9. Transport et mobilité

a. Le réseau ferroviaire

L'agglomération est traversée par la Ligne à Grande Vitesse (LGV) reliant Brest à Paris. Elle traverse le territoire d'ouest en est en faisant étape à Guingamp, puis Saint-Brieuc et Rennes notamment.

Cette desserte ferroviaire est complétée par la ligne Paimpol-Carhaix passant également par Guingamp et Callac. De plus, une liaison indirecte (en passant par Plouaret) permet de relier Guingamp à Lannion.

Cette offre de desserte est consolidée par une offre de transport en car, « BreizhGo » de la SNCF, utilisant le réseau routier.

b. Le réseau routier

La route nationale 12 (RN12) est l'axe majeur qui traverse l'agglomération d'ouest en est. Elle permet ainsi la liaison, pour l'ensemble des communes, de Brest et de Rennes en passant par Saint-Brieuc.

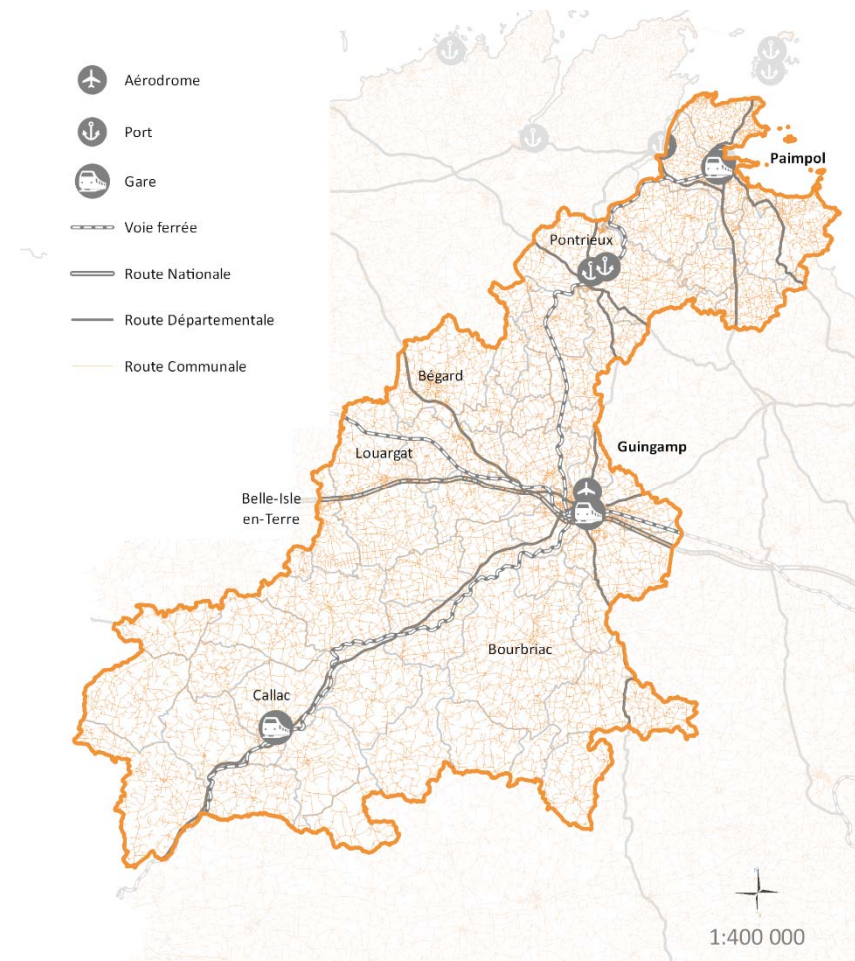
Les routes départementales, quant à elles, permettent de relier le territoire aux pôles les plus proches. C'est le cas de la RD767 qui relie Guingamp à Lannion, en passant par Bégard, RD7/RD6 qui relie Paimpol à Saint-Brieuc en passant par Lanvollon, de la RD786 reliant Saint-Brieuc à Lannion en passant par Paimpol et de la RD787, reliant Guingamp à Carhaix-Plouguer en passant par Callac.

Ce maillage est renforcé par d'autres routes départementales et communales.

c. Le réseau fluvial et maritime

La façade maritime de l'agglomération étant mince, il existe peu de ports maritimes sur le territoire. Seules, Paimpol et Ploubazlanec sont munies d'un équipement maritime. Cependant, il s'agit essentiellement de ports de plaisance et de tourisme.

La rive à Quemper-Guézennec et le port à Pontrieux constituent eux les principaux ports fluviaux du territoire.



Carte 30 : Structuration du réseau de transport – Département des Côtes-d'Armor 2020

d. Les déplacements pendulaires

Si les déplacements pendulaires ne sont pas les seules sources de déplacements, ils constituent les déplacements les plus réguliers et les plus importants.

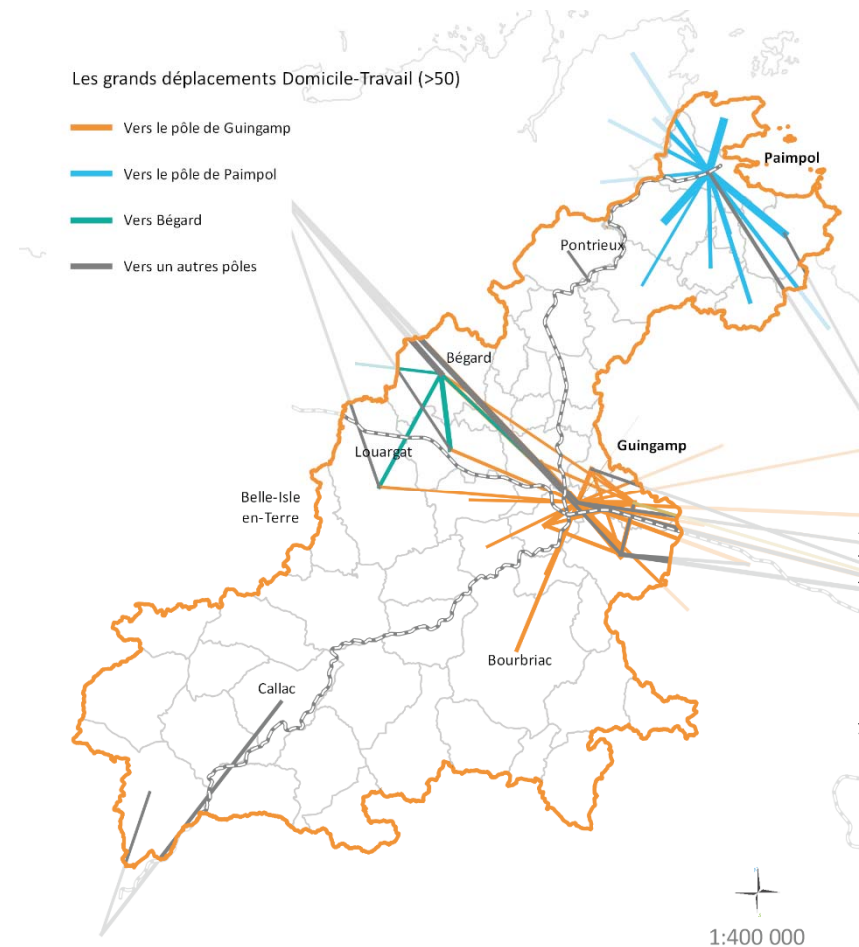
Le temps de trajet domicile-travail est estimé à 21 minutes en Bretagne. Si les actifs et étudiants bretons font partie de la moyenne basse à l'échelle nationale, celui-ci a tout de même augmenté ses dernières années.

L'éloignement des lieux de résidence et des lieux de travail en est la principale cause. Sur l'agglomération, environ 70% des actifs sont considérés comme des « navetteurs », c'est-à-dire que plus de deux actifs sur trois ne travaillent pas dans leur commune de résidence. En moyenne, 14km séparent les habitants leur lieu de travail.

Cette analyse fait écho à la carte « Indice de Concentration d'Emploi » et le phénomène de résidentialisation des communes hors pôles.

Le nombre important de déplacements qui convergent vers Bégard, Guingamp, ou encore Paimpol montre le rôle de polarité de ces communes. Le rôle de pôle relais de Bourbriac, Callac et Louargat se démarque également avec généralement une liaison forte vers une commune plus importante réciproquement, Guingamp, Carhaix-Plouguer, Bégard.

À noter également les relations externes de l'agglomération entre les différents pôles, notamment urbaines et qui s'orientent majoritairement vers Saint-Brieuc à l'ouest et Lannion à l'est.



Carte 31 : Les grands déplacements pendulaires - INSEE 2016

e. Les modes de transport

La voiture est le moyen de transport le plus utilisé par la population de notre territoire, hormis pour le transport scolaire. Ainsi, 74% des habitants utilisent la voiture, en tant que conducteur ou passager, pour se rendre à leurs loisirs et cette statistique s'élève à 89% lors des déplacements pendulaires. De plus, la voiture est essentiellement utilisée de manière individuelle.

À noter que les modes de transports dits « doux », c'est-à-dire non motorisés, représentent une part faible, quelles que soient les raisons du déplacement.

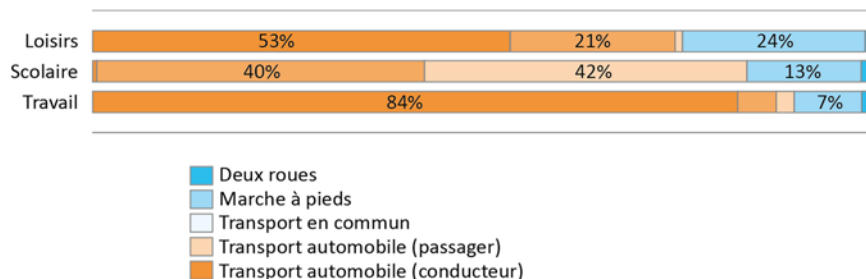


Figure 29 : Les modes de transports selon la nature des déplacements - INSEE 2016

Au vu des données nationales et régionales, mais aussi de la localisation des emplois et services par rapport aux lieux de résidences, la réduction des déplacements automobiles pour le travail semble difficile.

Cependant, la part de l'automobile dans les déplacements liés aux loisirs semble trop importante par rapport aux autres moyens de transport. Pour cela, l'ensemble des offres de transport est à analyser et à adapter.

f. L'utilisation de la voiture

Le trafic routier

Reprenant les principes des aires urbaines et les déplacements pendulaires, le trafic routier s'organise essentiellement autour de la RN12 et sur les départementales desservant les communes de Guingamp, Lannion, Paimpol et Saint-Brieuc.

Le fait que le trafic routier soit similaire au flux pendulaire est caractéristique de la dépendance de la voiture pour les déplacements domicile-travail.

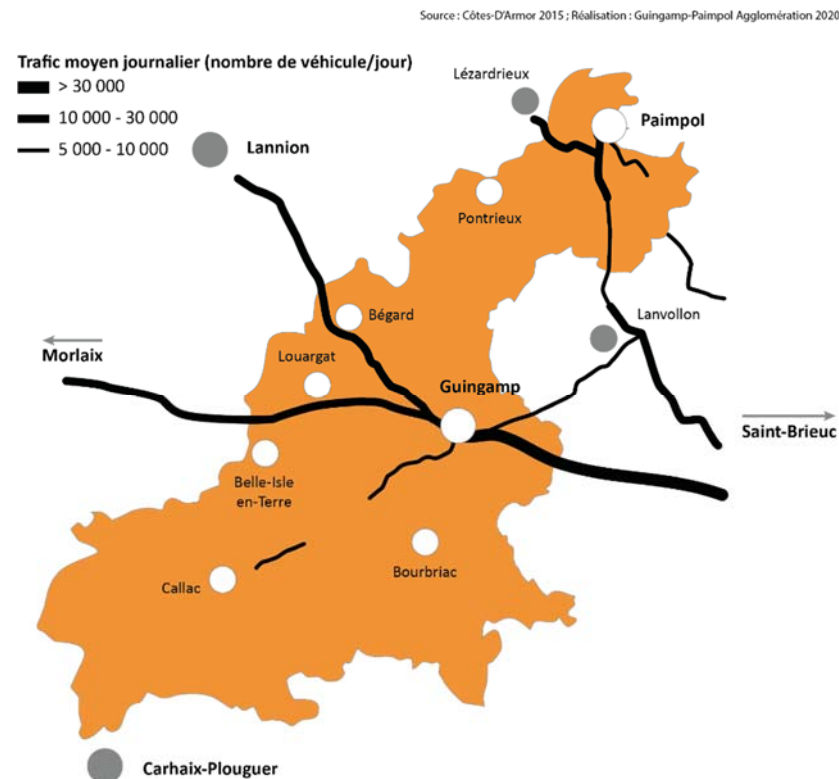


Figure 30 : Le principal trafic routier – Département des Côtes-D'Armor 2010-2015

Le parc automobile

En corrélation avec la prédominance de la voiture dans les déplacements, le parc automobile par ménage est conséquent, 87,7% des ménages possèdent au moins une voiture, et en augmentation par rapport à 2011 (86,5%).

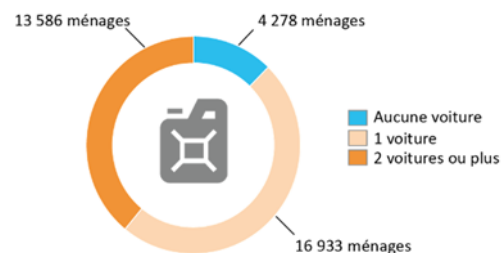


Figure 31 : Parc automobile par ménage - INSEE 2016

Les aires de covoiturage

Le covoiturage est un moyen alternatif de réduire la part de l'utilisation de la voiture individuelle, que ce soit pour les loisirs ou les déplacements pendulaires. En ce sens, quatre aires de covoiturage existent sur le territoire : 2 sur l'aire urbaine de Guingamp et la RN 12, 1 à Paimpol et 1 à Callac. Si l'aire « Breizh Izel » ne se situe pas sur le territoire elle est également à prendre en compte pour les bégarrois et bégarroises se rendant à Lannion.

Si l'offre d'aire de stationnement est modeste, il faut également prendre en compte l'offre de stationnement à proximité des axes ou des lieux de vie, parfois non fléchée pour le covoiturage, mais utilisée en ce sens.



Carte 32 : Les aires de covoiturage - Département des Côtes-d'Armor 2018

g. Le stationnement

Le stationnement privé

Si le parc automobile est en constante augmentation, la part de ménage ayant au moins un emplacement réservé au stationnement stagne (-0,1% entre 2011 et 2016). Cependant, cette part reste élevée, à hauteur de 73,3% sur l'ensemble de l'agglomération pour certaines communes, le nombre de places de stationnement privatives est nettement inférieure à la moyenne du territoire et est proche de 50%.

Plusieurs facteurs peuvent justifier cette « carence » de places privées. Pour Guingamp et Paimpol, cela peut s'expliquer par le nombre d'appartements sur la commune, mais aussi la proximité des services qui ne rend pas la voiture indispensable, ou encore le nombre de logements sociaux bénéficiant d'une dérogation en termes de places de stationnement à réaliser lors des permis de construire.

Pour les communes plus rurales, l'offre abondante de stationnement public justifie la non-nécessité de créer des espaces privatifs dédiés à cet effet.

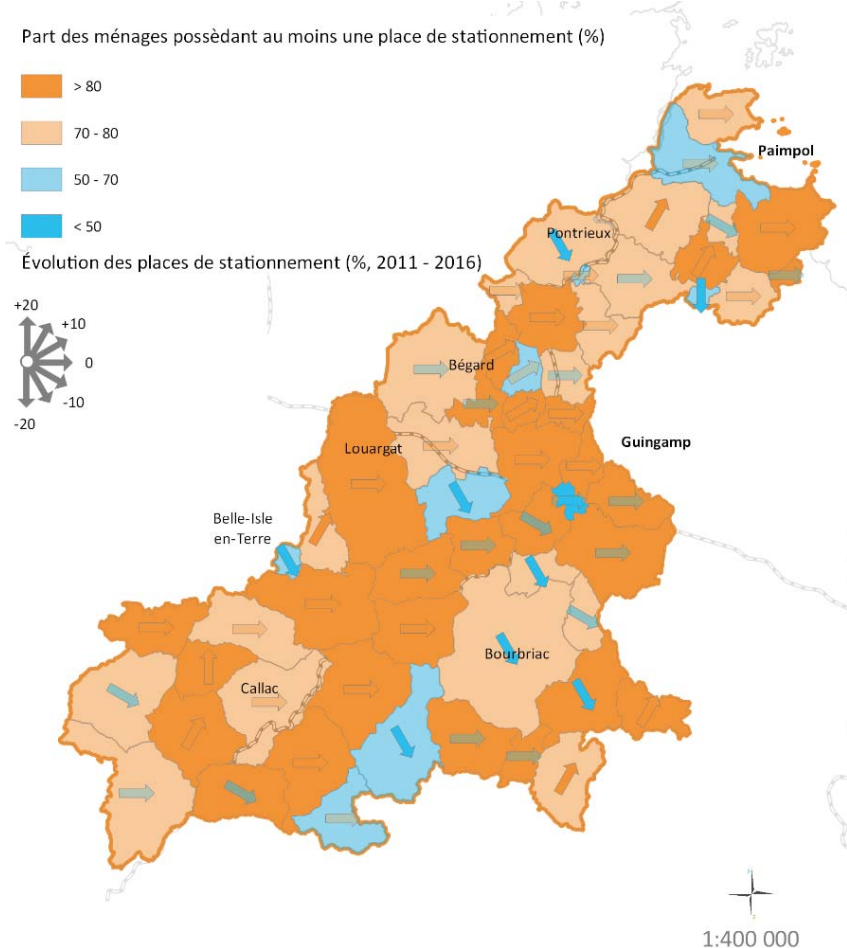
À noter qu'aucune corrélation ne peut être faite entre l'évolution des places de stationnement par ménage et le document d'urbanisme en vigueur qui impose généralement un nombre de places pour chaque nouvelle construction.

Cependant, cette donnée INSEE ne permet pas de comptabiliser l'ensemble des places privatives sur une commune et si 87,7% des ménages possèdent au moins une voiture, 13 586 ménages en possèdent deux ou plus.

L'offre de stationnement public, matérialisée ou non, doit alors absorber l'excédent résidentiel.

Le stationnement public

Outre l'excédent résidentiel, le stationnement public doit permettre une accessibilité aux commerces, services, équipements et prévoir des emplacements suffisants pour les différents visiteurs.



Carte 33 : Le stationnement privé - INSEE 2016

La majorité des emplacements de stationnement, matérialisés ou non, sur l'agglomération ne ressort d'aucune planification d'ensemble. Cette « organisation spontanée » est très souvent suffisante sur notre territoire et notamment sur les communes les plus rurales ou accueillant peu de visiteurs.

Cependant, quelques exceptions nécessitent un aménagement des places de stationnement plus organisé. Les communes du littoral convoitées l'été, ainsi que les communes à forte valeur touristique, doivent faire face à des pics d'affluence. Si les sites touristiques majeurs sont souvent autonomes en termes d'offre de stationnement, la collectivité se doit de proposer une offre suffisante en dehors afin d'accueillir les camping-cars ou les simples visiteurs flânant dans les rues. D'autres communes, traversées ou proche d'un grand axe et offrant un service de restauration, sont confrontées à une gestion du stationnement aux heures de pauses, un stationnement calibré pour les poids-lourds essentiellement.

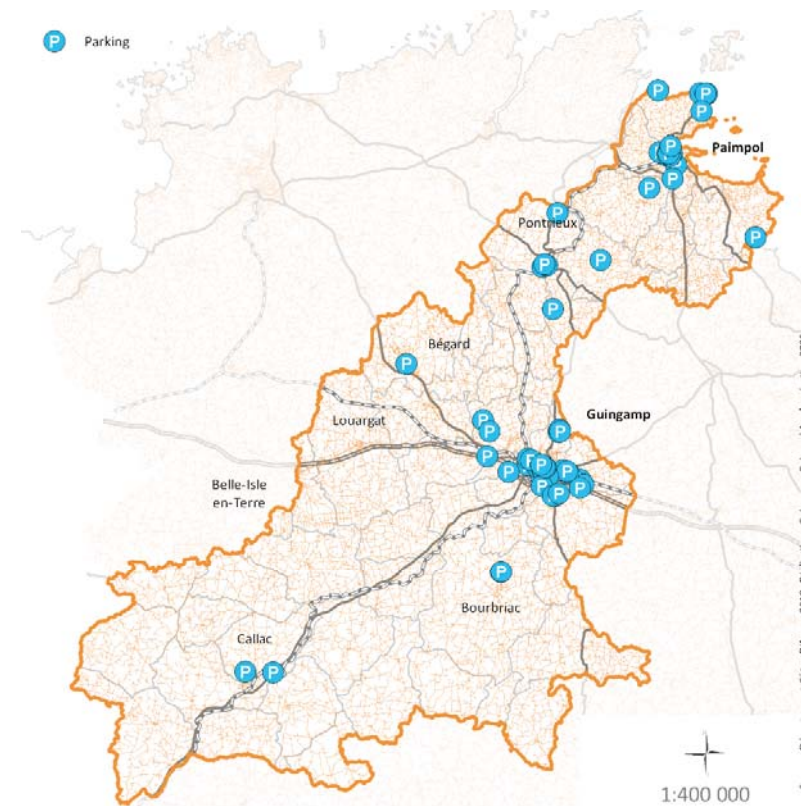
En ce sens, l'agglomération offre plus de 60 aires de stationnement répertoriées par le Département, sur le territoire, des aires de stationnement à différentes vocations.

Logiquement, du fait de l'attractivité et de la démographie, les communes « pôles » proposent davantage de parkings répertoriés, avec notamment 16 parkings publics sur la commune de Guingamp et 8 sur la commune de Paimpol.

À noter également que 30 communes du territoire proposent un service de bornes de charges de véhicules électriques, sur un ou plusieurs sites généralement localisé(s) en centralité.



Carte 34 : Bornes de charge pour véhicules électriques - SDE22 2019



Carte 35 : Localisation des parkings - Département des Côtes-d'Armor 2018

h. L'offre de transport en commun

Le territoire bénéficie d'une offre de transport en commun diversifiée utilisant plusieurs modes de transport.

Le réseau TER et TGV

Les lignes TER constituent le maillage le moins spatialisé, mais avec la capacité la plus importante. Hors, les gares de Paimpol et de Guingamp, 17 haltes desservant 15 communes existent sur le territoire, ainsi plus d'une commune sur quatre bénéficie d'un arrêt.

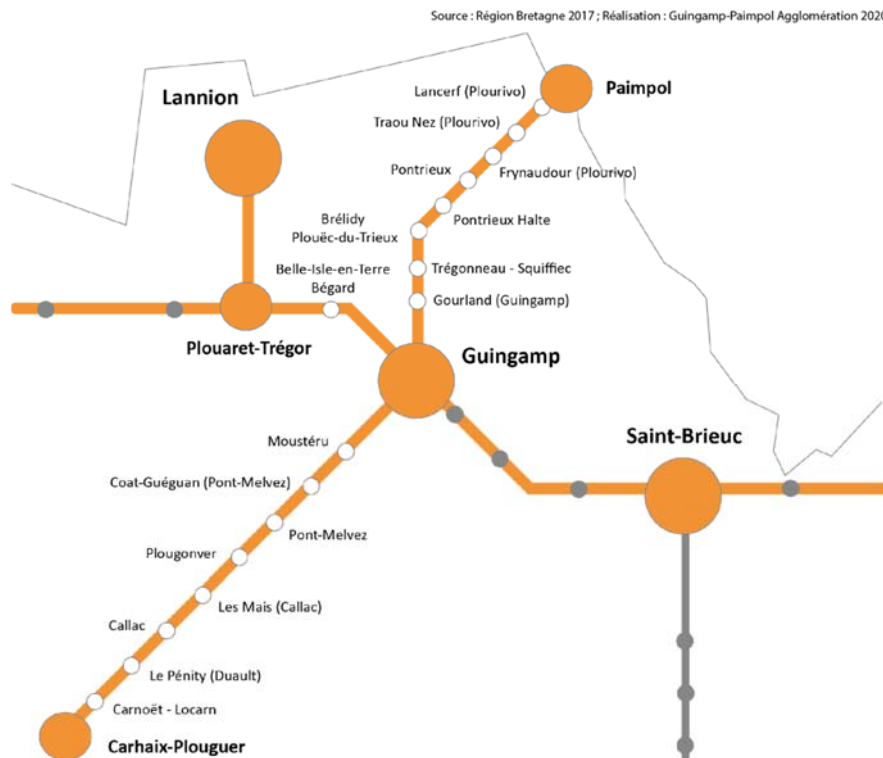


Figure 32 : Le réseau TGV/TER - Région Bretagne 2017

Le réseau de bus « BreizhGo »

Le réseau ferroviaire est complété par un réseau bus « BreizhGo » géré au niveau régional. Il permet de desservir plusieurs communes n'ayant pas d'accès direct au réseau ferroviaire.

Cependant, si 8 lignes traversent les communes de l'agglomération, elles ne desservent que 10 communes de notre territoire, dont 4 disposant du réseau ferroviaire.

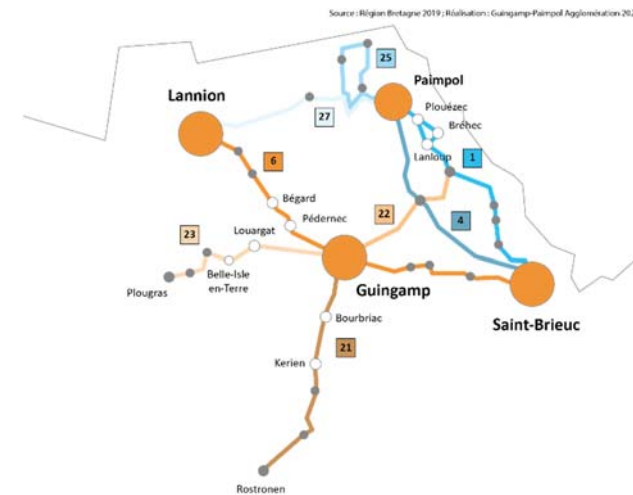


Figure 33 : Le réseau bus "BreizhGo" - Région Bretagne 2019

Le réseau « Axéo »

Ce transport régional est alors accompagné d'un réseau « Axéobus » proposant 3 lignes régulières sur le pôle urbain guingampais (Grâces, Guingamp, Pabu, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon). Ces trois régulières sont elles-mêmes complétées par une offre de transport à la demande, « Axéoplus », réservée uniquement aux personnes âgées de plus de 80 ans ainsi qu'aux personnes invalides résidant sur ces mêmes communes.

Pour garantir un accès à toute la population, 6 lignes de transport à la demande sont mises à disposition sur l'ensemble de territoire avec un tarif unique pour chaque déplacement d'un euro.

10. Analyse morphologique

PROPOS INTRODUCTIFS

Une analyse de la morphologie urbaine a été menée au sein des espaces urbanisés du territoire, en-dehors des zones d'activités économiques. L'objectif de cette démarche est d'identifier les homogénéités architecturales et de composition sur le territoire.

Dans ce cadre, une catégorisation des tissus urbains, présentant les mêmes caractéristiques, permet d'adapter les dispositions réglementaires pour :

- Préserver les spécificités des tissus identifiés, en particulier lorsque ces spécificités concourent à la qualité du cadre de vie de la population ou à des enjeux paysagers, patrimoniaux ou écologiques ;
- Assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions au sein d'un tissu urbain identifié. Sans viser la reproduction du type de bâti dominant, il s'agit d'en respecter les codes principaux, en termes de hauteurs, d'implantation et de clôtures ;
- Favoriser la mobilisation des potentiels fonciers identifiés.

Plusieurs critères ont été examinés pour conduire l'analyse de la morphologie urbaine. L'implantation des constructions, le rapport à la rue et la volumétrie ont été retenus comme éléments clefs de détermination morphologique.

La densité urbaine, le positionnement géographique, les fonctions observées, l'époque de construction, l'architecture du bâti, le type de clôture, l'aménagement des espaces libres et l'organisation parcellaire, la gestion du stationnement et le traitement des espaces publics ont également été étudiés.

Il résulte de cette analyse huit types de tissus urbains, dont :

- 3 tissus résidentiels anciens :
 - Le tissu de centre-ville ;
 - Le tissu de centre-bourg ;
 - Les hameaux et quartiers traditionnels.
- 2 tissus résidentiels pavillonnaires :
 - Le tissu pavillonnaire pré-1990 ;
 - Le tissu pavillonnaire récent.
- 3 tissus autres :
 - L'habitat collectif en îlot ;
 - Les équipements publics et assimilés ;
 - Les activités économiques.

A noter que le fait de délimiter des périmètres homogènes sans enclaves implique la présence ponctuelle de bâtis ne respectant pas les caractéristiques dominantes du tissu dans lequel ils s'inscrivent.

a. Les tissus anciens

Les tissus anciens se distinguent par leur époque de construction, antérieure à 1945 et marquée par un bâti dit traditionnel en pierre avec couverture en ardoise.

Le tissu de centre-ville

Le tissu de centre-ville s'observe exclusivement dans les pôles urbains majeurs (Guingamp, Paimpol) et certains pôles relais (Callac, Pontrioux, Belle-Isle-en-Terre). Il constitue l'hypercentre et se caractérise par une densité urbaine très forte, une mixité de fonction (présence d'habitat, de commerces et de services) mais surtout par la présence significative de bâtiments de grande hauteur présentant quatre niveaux de constructions et plus.

La très forte densité est directement liée à un parcellaire d'une surface limitée, caractéristique des modes de vies passés avec peu d'espaces extérieurs. Les implantations en front de rue et en mitoyenneté sont dominantes. Les rares espaces libres privatifs sont confidentiels. Clos de hauts murs en pierre, il s'agit généralement de jardins plantés très qualitatifs, préservés au fil du temps par leur manque d'accessibilité. En revanche, en cas d'accès direct sur l'espace public, ces jardins sont devenus presque systématiquement des cours totalement artificialisées et affectées au stationnement privé.

Le tissu de centre-ville abrite une forte diversité typologique du bâti, de la construction à pan de bois observée à Guingamp, aux immeubles du 20e siècle du port de Paimpol. Le bâti le plus fréquemment observé date cependant du 16e au 19e siècle. Quel que soit le type architectural, les façades sur rue sont soignées, avec un souci du détail (appareillage en pierre de taille, bandeaux marquant les étages, corniche, garde-corps ouvragés, travail des lucarnes, etc.). Elles concentrent les percements, plus hauts que larges et organisés en travées symétriques.

Les toitures sont le plus souvent à deux pans en ardoise, parfois avec brisis (mansardées). Coyau, croupes sont présents ponctuellement. Les ouvertures des combles se manifestent par de petits châssis de toiture (tabatières) ou des lucarnes au style divers (à pignon/fronton avec deux pans de couverture, en pierre ou charpentées, joues en ardoise ou zinc, décors, linteau droit ou en arc surbaissé, etc.).

Les rez-de-chaussée sont généralement occupés par des cellules commerciales tandis qu'en fonction de l'existence ou non d'un accès indépendant, les étages ont une vocation d'habitation, sous forme d'appartements ou de logement unique, ou de stockage lié au commerce. Le plus souvent lié à l'adaptation du rez-de-chaussée pour accueillir une fonction commerciale, l'élargissement des percements existants en de larges vitrines ne tenant pas compte du rythme des travées est observé.



Figure 34 : Caractéristiques morphologiques du tissu de centre-ville

Le tissu de centre-bourg

Ce tissu urbain correspond essentiellement aux centres-bourgs traditionnels. Il se caractérise par des fronts urbains continus à l'alignement des rues et de bâtiments anciens présentant généralement trois niveaux (rez-de-chaussée, un étage et un comble). Le tissu de centre-bourg ou de faubourg est présent dans presque chaque commune de l'agglomération, qu'il s'agisse des villes principales, où il s'insère dans le prolongement des tissus de centre-ville ou des bourgs des communes plus rurales.

A l'instar du tissu de centre-ville, la forte densité est directement liée aux modes de vie anciens. Les implantations en front de rue et en mitoyenneté sont dominantes. La morphologie des parcelles est cependant plus diverse, avec des façades sur rue plus larges, et une discontinuité du bâti plus fréquente. Dans le cas d'un bâtiment en retrait, l'alignement à la rue est souvent marqué par un mur de pierres, partiellement ouvert pour permettre un accès au fond de jardin. Les abords des espaces privatifs (jardin) sont souvent clos avec des murs en pierres ou béton.

Le bâti du tissu de centre-bourg est principalement issu d'une période comprise entre le 18^e et la première moitié du 20^e siècle. Il est souvent très homogène, dans la volumétrie observée, les matériaux utilisés (appareillage en pierre locale apparent ou enduit, utilisation du granit pour les encadrements de baies, toitures à deux pans en ardoise) et les compositions de façade (percements plus hauts que larges organisés en travées symétriques, ouverture des combles via des lucarnes à deux pans de couverture et/ou petits châssis de toiture, etc.).

Le tissu de centre-bourg présente fréquemment une mixité de fonction : habitat dominant, équipements publics (mairie, école), mais aussi commerces, implantés au rez-de-chaussée du bâti.

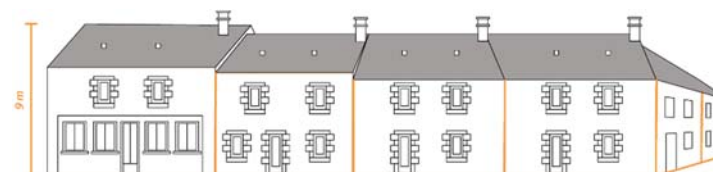


Figure 35 : Caractéristiques morphologiques du tissu de centre-bourg

Les hameaux et quartiers traditionnels

Les hameaux et quartiers traditionnels se distinguent des autres tissus anciens par l'implantation du bâti plus libre. Il s'agit souvent d'anciennes fermes rattrapées par le développement urbain. L'implantation est alors guidée par l'ensoleillement, la protection contre les vents dominants et l'organisation autour d'une cour.

Ainsi, la façade principale de l'habitation est généralement orientée au sud plutôt que sur la rue. Logis, grange, étable, remise et autres annexes forment un L ou un U autour d'une cour. Ce bâti peut être implanté à l'alignement ou en retrait du domaine public, en limite séparative ou en retrait. Souvent fermé sur la rue, il se tourne et s'ouvre sur une cour ou un jardin. Il présente deux à trois niveaux de construction, correspondant à un rez-de-chaussée, un étage et des combles.

Le bâti y est plus hétérogène. Datant principalement d'une période comprise entre la fin du 18e siècle et le début du 20e siècle, les habitations et dépendances présentent un plan rectangulaire. Les constructions sont construites en pierre locale, avec des façades en moellons apparents, une toiture à deux pans en ardoise, une utilisation du granit pour les encadrements de baies, des percements plus hauts que larges avec une élévation en travée. Les limites séparatives sont essentiellement constituées de murs et murets en pierres, talus et haies.

Ce type de tissu s'observe dans chaque commune de l'agglomération, dans le prolongement des centres-bourgs ainsi que dans les hameaux traditionnels, témoins du mitage historique breton. Ce tissu peut constituer un noyau historique avec des adjonctions récentes.

Sa densité est variable et la mixité de fonction qui y est observée est rare, le bâti étant désormais presque exclusivement à vocation d'habitat. La spécificité de ce tissu tient à l'organisation spatiale des bâtiments en relation avec la cour qu'il convient de préserver.



Figure 36 : Caractéristiques morphologiques des hameaux et quartiers traditionnels

b. Les tissus pavillonnaires

Le tissu pavillonnaire pré-1990

Le tissu pavillonnaire pré-1990 recouvre les extensions urbaines marquées par de l'habitat individuel pavillonnaire, c'est-à-dire implanté en retrait par rapport à la rue et aux limites séparatives, antérieur aux années 1990 et présentant trois niveaux de constructions, l'un de ces niveaux correspondant à un sous-sol ou remplissant une fonction utilitaire d'annexe à l'habitation. Il se présente principalement sous forme de lotissements ou d'une urbanisation linéaire.

Malgré le retrait des constructions, la rue guide toujours l'implantation, avec un faitage du bâti parallèle à celle-ci et un recul souvent limité côté rue, quelle que soit l'orientation. Devant l'habitation, le jardin s'ouvre fréquemment aux regards en raison des clôtures sur rue, constituées de bas murets surmontés ou non d'une clôture à claire-voie. A l'inverse, les haies de thuyas taillées hautes qui masquent totalement le jardin et les façades de l'habitation constituent un modèle secondaire répandu parmi la typologie néo-bretonne. Les haies sont souvent utilisées en limites séparatives.

Le tissu pavillonnaire pré-1990 accueille rarement des fonctions autres que l'habitat. Il présente une densité moyenne à faible, en lien avec des parcelles d'une surface importante. Les espaces libres sont ainsi significatifs et faiblement imperméabilisés, grâce à un bâti compact qui intègre l'ensemble des besoins (garage notamment) et permet d'éviter les annexes. Initialement, le jardin ne se résume pas à une fonction d'agrément mais intègre un potager, souvent disparu suite à un changement de génération.

Ce tissu est généralement très homogène, qu'il s'agisse de l'implantation, de l'architecture des constructions ou du traitement des clôtures. Il recouvre cependant plusieurs déclinaisons distinctes :

- Les quartiers néo-bretons des années 1960 à 1980 suivent un plan rectangulaire. Les constructions sont composées d'une maçonnerie en parpaings, de façades en pierre (sous-bassement courant) et/ou enduites dans une teinte proche du blanc, de toitures à deux pans en ardoise et utilisent du granit pour les encadrements.
- Les villas et maisons d'inspiration villégiature, datant du début du 20e siècle, observées essentiellement sur les communes littorales et dans les pôles urbains et relais. Bâties en pierre, elles présentent une architecture soignée avec de fréquents éléments d'ornementation selon le style dont elles s'inspirent (néo-breton, néo-normand, etc.), une complexité des volumes, des formes de toitures et une ouverture sur l'environnement.



Figure 37 : Caractéristiques morphologiques du tissu pavillonnaire pré-1990

Le tissu pavillonnaire récent

Le tissu pavillonnaire constitue un tissu très présent sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, correspondant à la dernière époque d'extension urbaine, postérieure à 1990. Comme le tissu pavillonnaire pré-1990, il recouvre du bâti individuel pavillonnaire mais s'en distingue par sa hauteur de bâti, généralement limitée à deux niveaux, son implantation plus libre et son hétérogénéité architecturale.

Si le plan de composition prévoit généralement des volumes simples, l'hétérogénéité est visible dans la juxtaposition et l'assemblage de ces volumes, le traitement des toitures et les matériaux de construction employés.

L'implantation moins conventionnelle des constructions est toutefois caractérisée par un recul systématique des constructions par rapport à la voie et des limites séparatives.

Les clôtures sont très variées en hauteur et en type, avec une prédominance des haies et talus en cas d'implantation en hameaux. Le traitement des espaces libres est, majoritairement, sommaire avec un gazon sans plantation.

Si l'inspiration traditionnelle de ces constructions est manifeste jusque dans les années 2000 et domine largement sur le territoire communautaire (plan rectangulaire, toit à deux pans en ardoise, enduit ton pierre), de nouvelles tendances sont observées avec des toitures non traditionnelles et des étages droits fréquents.

Le tissu pavillonnaire récent accueille rarement des fonctions autres que l'habitat. Il présente une densité moyenne à faible. Ce tissu prédomine ces dernières années sur les communes dotées de documents d'urbanisme récents. Il se développe principalement sous forme de lotissements ou de découpages de lots le long de voies préexistantes (urbanisation dite linéaire) en périphérie des centre-bourgs et dans les hameaux, mais s'implante également en dents creuses. Ces opérations présentent une capacité de densification limitée.



Figure 38 : Caractéristiques morphologiques du tissu pavillonnaire récent

c. Les autres types de tissus

L'habitat collectif en îlot

Ce tissu correspond aux ensembles de logements collectifs disposant d'espaces libres communs (espaces verts, stationnement, voirie, etc.) et présentant une hauteur supérieure à deux niveaux.

Datant essentiellement de la deuxième moitié du 20e siècle à aujourd'hui, ce tissu résulte d'opérations groupées, réalisées sur de grandes emprises par des bailleurs sociaux ou des promoteurs privés. La densité des opérations est élevée.

La mixité de fonction y est faible et limitée à l'habitat. Le bâti est habituellement implanté en retrait par rapport au domaine public et aux limites séparatives. L'orientation parallèle à la rue du bâti est fréquente.

Le bâti présente généralement une base rectangulaire. Essentiellement construit en béton enduit, la composition des façades révèle l'importance des percements et comprend fréquemment des balcons. Le traitement des toitures est varié. Les logements sont desservis par des parties communes intérieures. Les hauteurs du bâti oscillent de trois à six niveaux sur le territoire. L'architecture brute des premiers ensembles laisse progressivement place à des plans plus complexes visant à permettre une intégration plus discrète vis-à-vis des tissus voisins.

Les clôtures sont rares, les espaces communs étant généralement ouverts sur l'espace public, ou discrète (grillage vert doublé ou non d'une haie). Les espaces libres correspondent à des espaces verts engazonnés, voies de circulation et aires de stationnement. Le stationnement privatif est en effet souvent limité à des espaces extérieurs dédiés. Certains ensembles disposent de bâtiments annexes à usage de garage.

Ce type de tissu ne fait pas l'objet de dénaturations manifestes. Géré par des organismes publics, parapublics ou par des syndicats de propriété, l'évolution de son aspect est très encadrée. Des réhabilitations ont cependant conduit à faire évoluer certains de ces ensembles, en particulier les bâtiments, afin d'améliorer leur performance thermique et de les valoriser par une requalification des façades.

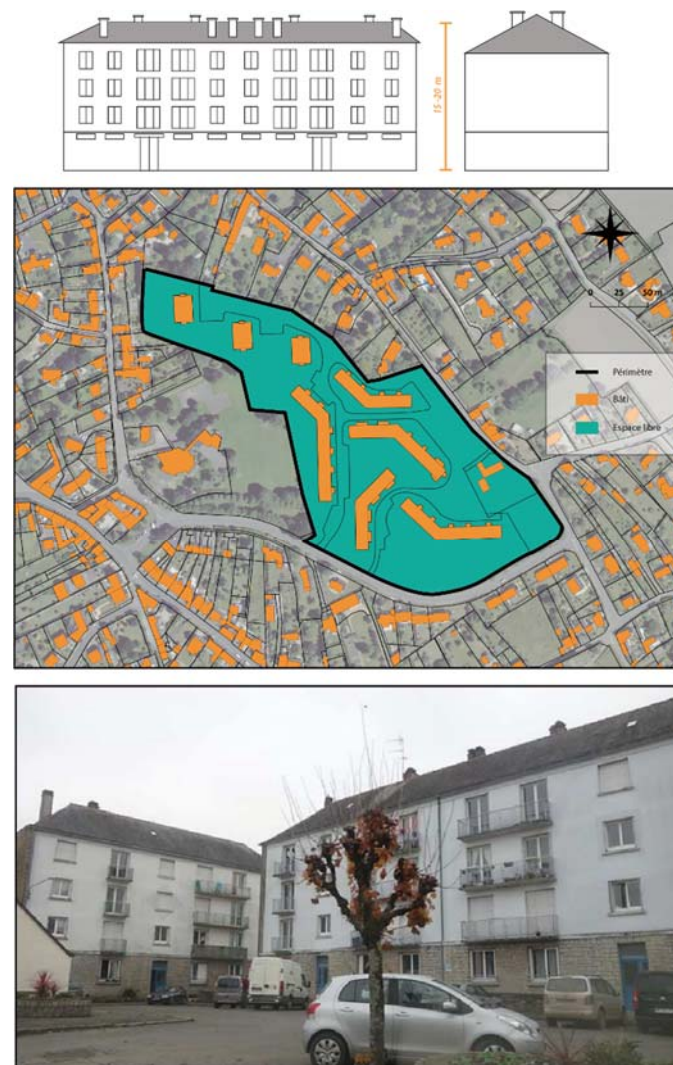


Figure 39 : Caractéristiques morphologiques de l'habitat collectif en îlot

Les équipements publics et assimilés

Ce tissu recouvre les équipements publics ou d'intérêt collectif. Il fait l'objet d'un tissu distinct car il s'inscrit en rupture par rapport aux tissus qu'il jouxte. Cette rupture peut être liée à une hauteur importante, à une emprise massive du bâti ou de la parcelle supportant l'équipement public.

Il peut s'agir de sites bâtis (équipements scolaires, salles polyvalentes, gymnases, services techniques, gendarmerie, hôpital, EHPAD, etc.) ou non bâtis (terrains de sport ou de jeux, cimetière, etc.), positionnés fréquemment à la lisière des centres anciens. Ce tissu recouvre du bâti et des aménagements datant principalement du 20e siècle, sans exclure du bâti beaucoup plus ancien. L'architecture observée est très variée.



Figure 40 : Caractéristiques morphologiques des équipements et assimilés

Les activités économiques

Ce tissu correspond aux bâtiments d'activités économiques isolées dans le tissu résidentiel dont le maintien est souhaité et nécessite des règles spécifiques compte tenu de la volumétrie du bâti et des enjeux d'intégration dans le tissu existant. A l'instar des équipements publics et assimilés, ce tissu fait l'objet d'une distinction spécifique au vu de la hauteur importante et des emprises au sol massives.

Ce tissu recouvre des surfaces commerciales, petites industries et entreprises artisanales (supermarchés, jardineries, caviste, garages, biscuiterie, entreprises du bâtiment, etc.). Plan rectangulaire, bardage métallique, toiture plate ou à deux pans, volume imposant, constituent les caractéristiques les plus courantes des bâtiments de ce tissu.



Figure 41 : Caractéristiques morphologiques des activités économiques

11. Synthèse

a. Les secteurs du territoire

Le territoire connaît de nombreuses dynamiques et enjeux communs sur l'ensemble de ses communes. Cependant, des spécificités locales sont à noter et à prendre en considération.

Des particularités aussi nombreuses qu'il existe de communes, de villages ou de hameaux, mais qui peuvent être regroupées en quatre grands secteurs : Le secteur urbain de Guingamp, le secteur littoral de Paimpol et Pontrieux, le secteur intermédiaire de Bégard et le secteur rural de Bourbriac et Callac.

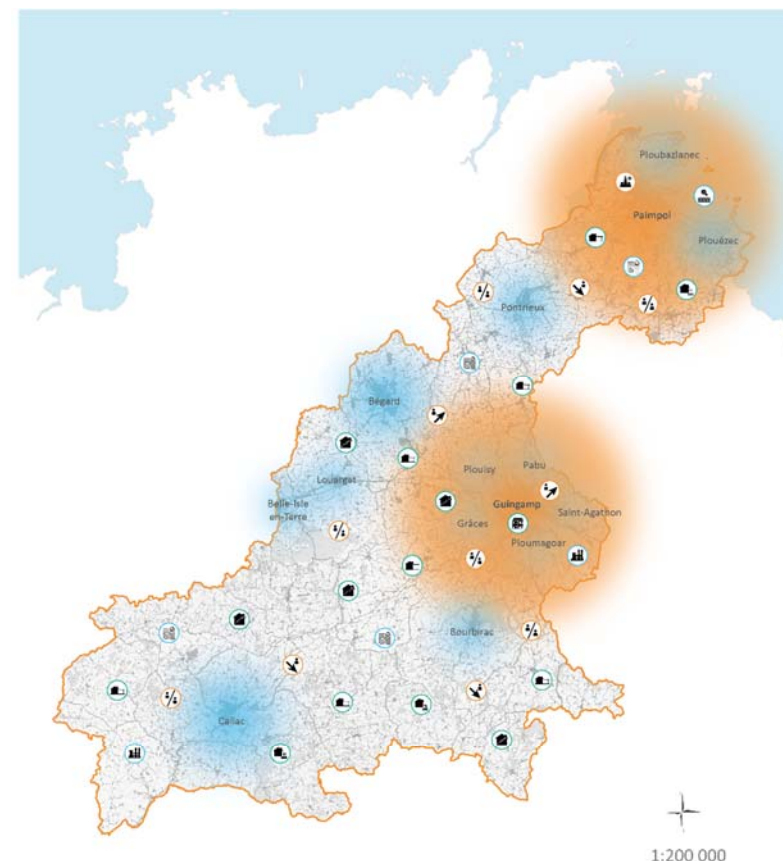
Il convient alors de présenter de façon synthétique les différentes dynamiques exposées dans l'ensemble du document et d'en relever les enjeux principaux secteur par secteur.

À ce stade, la généralisation d'un phénomène pour un secteur précis permet une lecture rapide des atouts et faiblesses du territoire. Cette synthétisation fait alors abstraction de certaines politiques locales menées depuis plusieurs années et des micro-dynamiques qui peuvent être présentes.

Cette généralisation n'implique pas un traitement d'ensemble des secteurs lors de l'élaboration des documents suivants plus réglementaires (PADD, Règlements, Annexes), où chaque commune sera analysée spécifiquement.



Carte 36 : Sectorisation des communes de l'agglomération



Carte 37 : Carte synthèse - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020

b. Le secteur urbain

Le secteur urbain intègre Guingamp et les communes périphériques étroitement liées. Cet attachement de tout ordre (économique, social, structurel, historique ...) à la ville centre est symbolisé par l'aire urbaine.

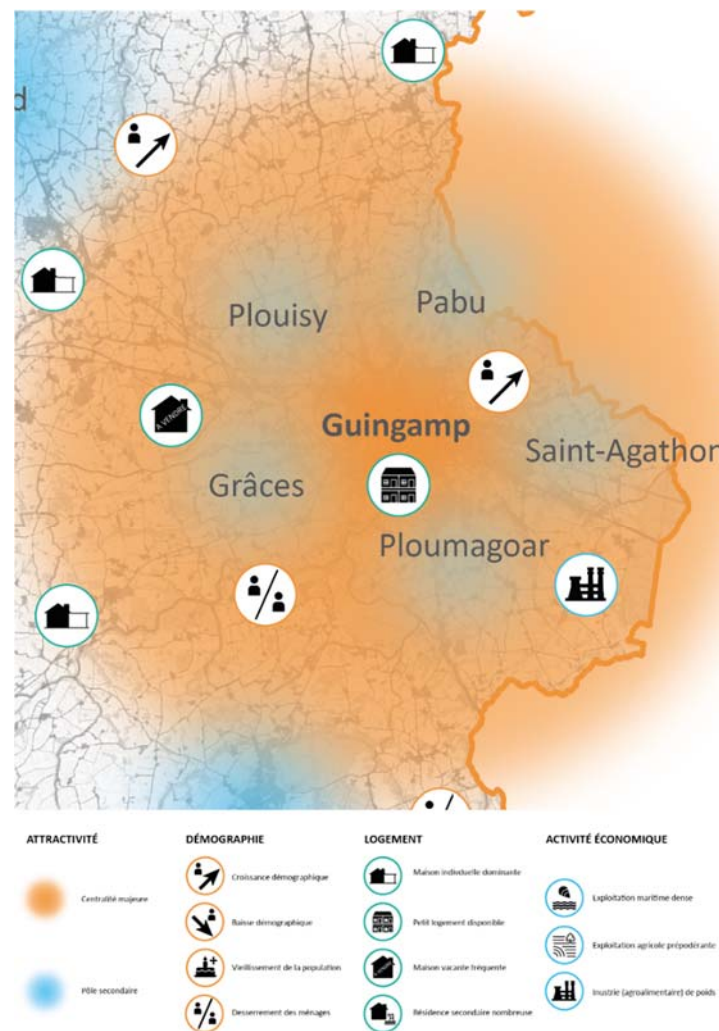
Du fait du nombre important de pôles, le secteur urbain est composé de communes présentant un taux d'équipements et de services élevé tant au niveau sanitaire, sportif qu'éducatif.

Cette offre répond aux besoins des nombreux habitants. Cependant, la population de ce secteur est en pleine mutation. Si au début des années 2000, le secteur urbain accueillait majoritairement de jeunes ménages et enregistrait une évolution démographique positive, la tendance actuelle est tout autre. Les communes, notamment la première couronne de Guingamp, sont toujours attractives, mais les jeunes ménages y sont moins présents. Le secteur enregistre alors un vieillissement de sa population et un desserrement des ménages sur la quasi-totalité de son territoire. À noter que le niveau de revenu des communes du secteur est relativement élevé.

L'attractivité du territoire découle, en partie, de l'offre d'emploi importante, caractérisée par l'implantation de nombreuses industries agroalimentaires et un niveau notable d'emplois dits tertiaires. Les zones commerciales et zones d'activités économiques sont alors fortement présentes, ce qui s'explique également par la proximité des axes de communication majeurs (Linge à Grande Vitesse, RN12 ...).

Du point de vue de l'offre de logements, le secteur est très hétérogène. Guingamp affiche de nombreux « petits logements » (T1, T2 et T3), de location et de location sociale, tandis que les communes périphériques sont essentiellement composées de grandes maisons individuelles, offre de maisons pavillonnaires qui se fait au détriment de la ville centre qui enregistre un nombre de logements vacants considérable. Le point de convergence au niveau du logement est le peu d'attractivité du secteur en ce qui concerne les résidences secondaires.

Le développement de l'offre de logements sur le secteur prend alors régulièrement la forme de lotissement communal ou privé, peu économe du point de vue de la consommation foncière.



Carte 38 : Carte synthèse du secteur urbain - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020

c. Le secteur littoral

Le secteur littoral est symbolisé par la ville de Paimpol et ses communes tournées majoritairement vers la façade maritime de l'agglomération. Le secteur comprend alors les communes directement littorales (Paimpol, Ploubazlanec et Plouézec), les communes estuariennes (Ploëzal, Plourivo et Quemper-Guézennec), mais aussi les communes historiquement liées à Pontrieux et Paimpol.

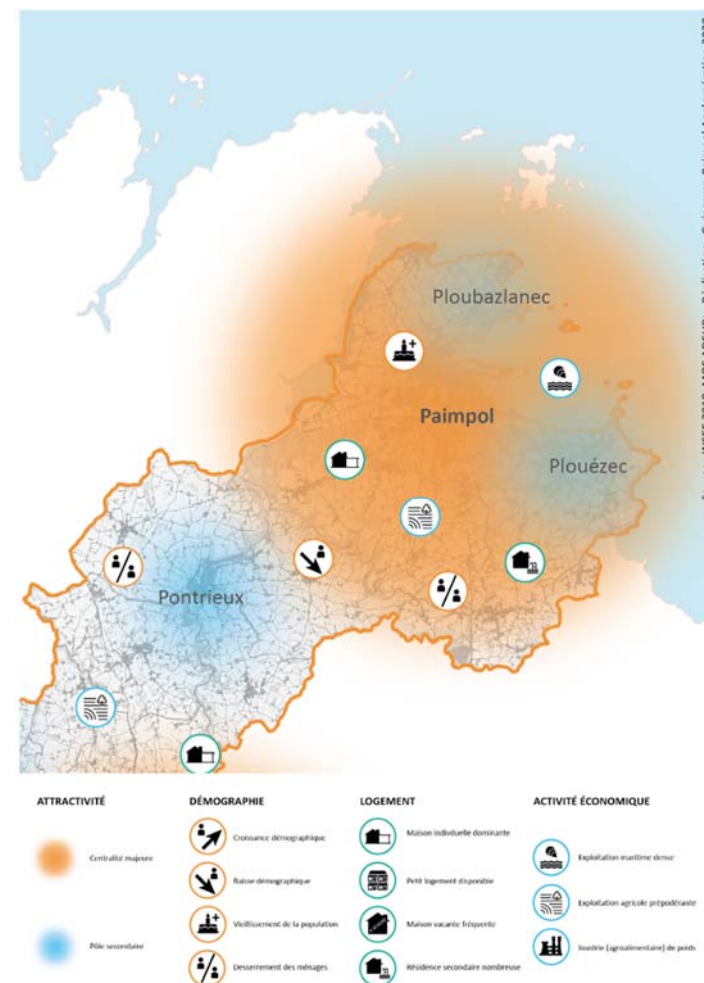
Si l'ensemble des communes présente un niveau d'équipements et de services satisfaisants, les communes de Paimpol et de Pontrieux proposent des services et équipements de gamme supérieure et constituent de réelles centralités.

D'un point de vue démographique, le secteur présente une légère disparité en ce qui concerne la taille des ménages. En effet, le vieillissement de la population entraîne un desserrement des ménages sur l'ensemble des communes. Cependant, celui-ci est moins perceptible pour les communes du rétrolittoral, les jeunes ménages étant récemment plus nombreux.

Fort de ces deux polarités, le secteur est essentiellement composé de communes résidentielles, avec moins d'un emploi pour quatre résidences. Économiquement, le secteur se spécialise dans les activités agricoles, notamment légumières, les activités maritimes et le tourisme.

Faiblement touché par le phénomène des logements vacants, le secteur fait face à une demande considérable en termes de résidences secondaires. Cette originalité, du fait de l'attractivité touristique du territoire, participe alors au vieillissement de la population, au recul des jeunes ménages dans les communes du rétrolittoral et, de fait, au desserrement des ménages. À noter que l'offre de location pouvant participer à la reconquête du littoral des jeunes ménages est faible.

Du fait de l'application de la loi Littoral, sur six communes, depuis plus de 30 ans, la consommation foncière paraît modérée. Cependant, le mitage est encore fortement présent sur les communes non impactées.



Carte 39 : Carte synthèse du secteur littoral - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020

d. Le secteur intermédiaire

Le secteur intermédiaire comprend la ville de Bégard et les communes aussi bien attachées au pôle de Lannion que de Guingamp.

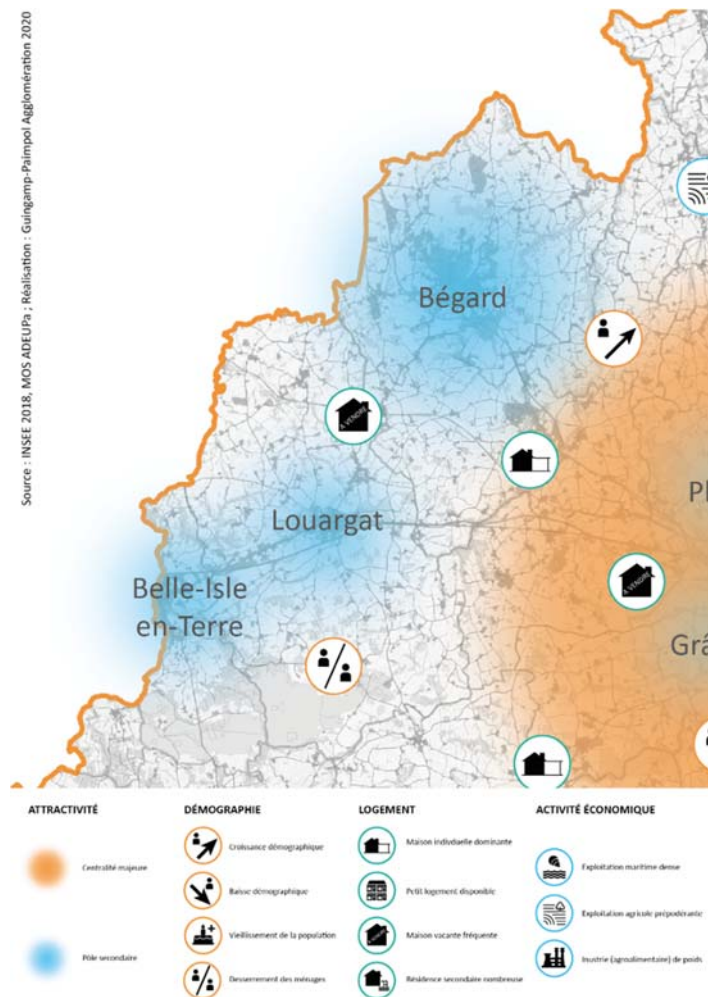
Peu équipées, les communes qui constituent ce secteur s'appuient sur la ville de Bégard et sur les nombreux services et équipements qu'elle offre.

Démographiquement de taille moyenne, le secteur intermédiaire est de plus en plus attractif. De plus, malgré le vieillissement de la population qui émerge, la taille moyenne des ménages reste acceptable, en particulier pour les communes qui longent la RN12.

Du fait de sa multipolarisation, symbolisé par l'axe RD767, le secteur est essentiellement composé de communes résidentielles, une offre d'emploi faible, mais néanmoins équilibrée avec peu de spécialisations notables. La commune de Bégard fait office d'exception avec un Indice de Concentration d'Emploi équilibré, où une tertiarisation est identifiable. À noter également que la ville centre est attractive touristiquement.

Au niveau du logement, le secteur est majoritairement composé de grandes propriétés individuelles. En effet, l'offre locative est peu présente sur le secteur. À noter que le nombre de logements vacants est en hausse et atteint un taux très souvent au-dessus de 10%. Le secteur est peu touché par le phénomène de résidences secondaires.

Du fait de sa démographie modérée et du taux de logements vacants en hausse, le secteur surconsomme son espace agricole et naturel. La promotion du modèle pavillonnaire en lotissement et le long d'un axe majeur y participe grandement.



Carte 40 : Carte synthèse secteur intermédiaire - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020

e. Le secteur sud

Le secteur sud, caractérisé par les villes de Bourbriac et de Callac, se situe en dessous de l'axe traversant majeur de l'agglomération, la RN12.

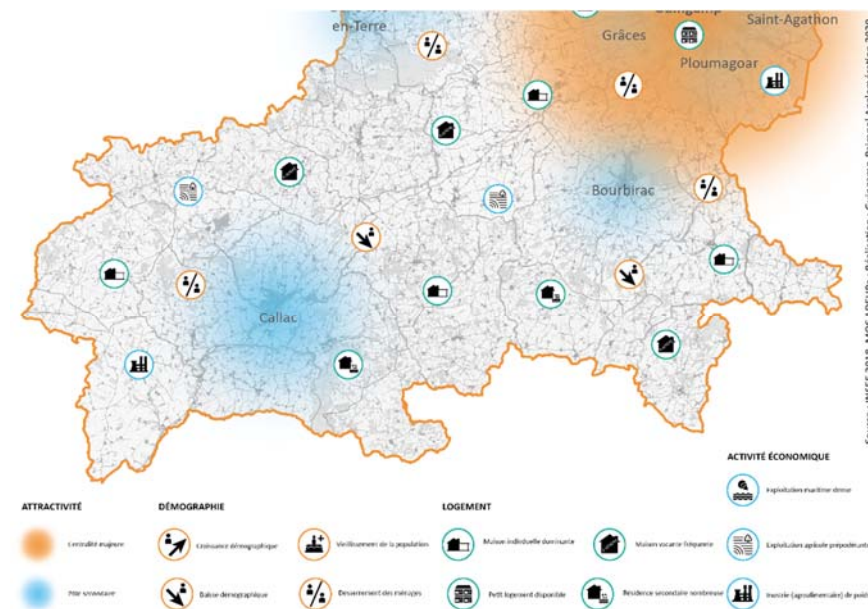
Les communes du secteur sont alors peu polarisées et très autonomes, à l'exception de Bourbriac et de ses communes périphériques qui sont attirées par Guingamp. Peu d'équipements et de services sont à noter pour les communes de ce secteur, s'appuyant ainsi sur l'offre des pôles de Bourbriac et de Callac.

Démographiquement, le secteur sud de l'agglomération est constitué de communes modestes, comptant souvent de moins de 1 000 habitants. Une population très souvent âgée et réunie dans des ménages fragiles. Si le secteur est peu attractif, celui-ci arrive globalement à maintenir son indice de jeunesse. À noter que le revenu médian est le plus faible sur l'agglomération.

Le nombre d'emplois par commune est alors faible, seule Callac fait office de réelle centralité avec une offre d'emplois plus importante que l'offre résidentielle. Cette spécificité est liée à la part importante qu'occupe le monde agricole dans ce secteur, avec des taux records représentant pour certaines communes plus d'un emploi sur deux. Du fait de la présence d'une entreprise agroalimentaire majeure, la part d'emplois liés à l'industrie est très marquée sur la commune de Carnoët. Du point de vue touristique, le secteur sud présente un potentiel important avec de nombreux chemins de randonnée et surtout l'implantation de la Vallée des Saints.

Au niveau des logements, l'offre est essentiellement composée de maisons de grande taille, avec une culture de la propriété très forte. Cependant, les taux de logements vacants et de résidences secondaires sont considérables. Malgré le faible revenu médian de la population, l'offre locative, et qui plus est, l'offre de logements sociaux est humble.

Du fait de son attractivité modeste, la consommation foncière du secteur est élevée, consommation qui s'organise essentiellement à la périphérie des communes plus importantes par la réalisation de nombreux projets de lotissements. L'analyse de la consommation foncière révèle également la culture du mitage qui reste ancrée sur le secteur.



Carte 41 : Carte synthèse du secteur sud - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020

Table des illustrations - Carte

Carte 1 : La typologie des communes selon les aires urbaines - INSEE 2010	4
Carte 2 : Niveau de services et d'équipements - Base Permanente des Équipements INSEE 2018	5
Carte 3 : Les équipements publics et de service aux particuliers - Base Permanente des Équipements INSEE 2018	6
Carte 4 : Les établissements de santé - Base Permanente des Équipements INSEE	7
Carte 5 : Les établissements liés à l'action sociale - Base Permanente des Équipements INSEE 2018	7
Carte 6 : Les établissements scolaires – Base Permanente des Équipements INSEE 2018....	8
Carte 7 : Les équipements sportifs - Base Permanente des Équipements INSEE 2018	8
Carte 8 : Répartition de la population sur l'agglomération - INSEE 2016	9
Carte 9 : Évolution de l'indice de jeunesse par commune - INSEE 2016	11
Carte 10 : Taille des ménages par commune - INSEE 2016	11
Carte 11 : Nombre d'emplois – INSEE 2016	13
Carte 12 : Indice de Concentration d'Emploi (ICE) - INSEE 2016	13
Carte 13 : Revenu médian par commune - INSEE 2016.....	14
Carte 14 : Poids en termes d'emploi de la sphère présentielle - INSEE 2015	15
Carte 15 : Les emplois agricoles par commune - INSEE 2015	16
Carte 16 : Le poids lié à l'industrie par commune – INSEE 2015	17
Carte 17 : Les lits touristiques de l'agglomération - Côtes-d'Armor Destination 2019.....	18
Carte 18 : Les sites majeurs de l'agglomération - Côtes-d'Armor Destination 2019	19
Carte 19 : : Les sites de production d'énergie renouvelable - DDTM22 - 2018	20
Carte 20 : Répartition de l'offre commerciale - INSEE 2018	21
Carte 21 : Les Zones d'Activités Économiques.....	22
Carte 22 : Taux de logements vacants par commune - INSEE 2016	26
Carte 23 : Taux de résidences secondaires - INSEE 2016	27
Carte 24 : Part de propriétaire occupant sur l'agglomération - INSEE 2016.....	28
Carte 25 : Présence de logement locatif social par commune - INSEE 2015	28
Carte 26 : Mode d'Occupation du Sol en 2018 – MOS ADEUPa 2018	30
Carte 27 : MOS 2018, Détail des espaces urbanisés – MOS ADEUPa 2018	31
Carte 28 : Les espaces consommés depuis 2008 - MOS ADEUPa 2018	31
Carte 29 : Les enveloppes urbaines de Guingamp-Paimpol Agglomération – CITADIA - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020	33
Carte 30 : Structuration du réseau de transport – Département des Côtes-d'Armor 2020	36
Carte 31 : Les grands déplacements pendulaires - INSEE 2016	37
Carte 32 : Les aires de covoiturage - Département des Côtes-d'Armor 2018	39
Carte 33 : Le stationnement privé - INSEE 2016.....	40
Carte 34 : Bornes de charge pour véhicules électriques - SDE22 2019	41

Carte 35 : Localisation des parkings - Département des Côtes-d'Armor 2018.....	41
Carte 36 : Sectorisation des communes de l'agglomération	51
Carte 37 : Carte synthèse - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020.....	51
Carte 38 : Carte synthèse du secteur urbain - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020 ...	52
Carte 39 : Carte synthèse du secteur littoral - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020 ...	53
Carte 40 : Carte synthèse secteur intermédiaire - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020	54
Carte 41 : Carte synthèse du secteur sud - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020	55

Table des illustrations - Figure

Figure 1 : Schéma des typologies d'équipements par gamme	6
Figure 2 : Évolution démographique – INSEE 2014	9
Figure 3 : Origine de l'évolution démographique sur le territoire - INSEE 2014	10
Figure 4 : Comparaison de l'origine de l'évolution démographique entre 2009 et 2014 - INSEE 2014	10
Figure 5 : Pyramide des âges - INSEE 2014.....	10
Figure 6 : Comparaison des catégories d'âges - INSEE 2014	10
Figure 7 : Évolution de la taille des ménages de l'agglomération – INSEE 2016	11
Figure 8 : Prospective démographique – Octant 2013.....	12
Figure 9 : Répartition des catégories socioprofessionnelles – INSEE 2016	14
Figure 10 : Répartition des entreprises et emplois par secteurs d'activité	16
Figure 11 : Répartition des lits touristiques par typologies - Côtes-d'Armor Destination 2019	19
Figure 12 : La typologie des commerces sur l'agglomération – INSEE 2018	21
Figure 13 : : Taille des commerces et services divers.....	21
Figure 14 : Ancienneté du parc de logement - INSEE 2016.....	25
Figure 15 : Rythme de construction - INSEE 2016.....	25
Figure 16 : Évolution des catégories de logements - INSEE 2016.....	25
Figure 17 : Taux de logements vacants par commune – INSEE 2016	26
Figure 18 : Taux de résidences secondaires par commune - INSEE 2016.....	27
Figure 19 : Répartition entre la taille des logements et la taille des ménages - INSEE 2015/29	29
Figure 20 : Taille des logements – INSEE 2014	29
Figure 21 : Occupation du sol en 2018 - MOS ADEUPa 2018	30
Figure 22 : Nature de l'artificialisation des sols à vocation d'habitat - MOS ADEUPa 2018	32
Figure 23 : Nature de l'artificialisation des sols à vocation économique - MOS ADEUPa 2018	32
Figure 24 : Nature de l'artificialisation des sols à vocation d'équipement - MOS ADEUPa 2018	32

Figure 25 : Schéma des typologies de potentiels - Guingamp-Paimpol Agglomération 2020	34
Figure 26 : Schéma de principes des fonds de jardins mobilisables - Guingamp-Paimpol Agglomération 2019.....	34
Figure 27 : Schéma de principes des dents creuses - Guingamp-Paimpol Agglomération 2019	35
Figure 28 : Schéma de principes des gisements stratégiques - Guingamp-Paimpol Agglomération 2019.....	35
Figure 29 : Les modes de transports selon la nature des déplacements - INSEE 2016.....	38
Figure 30 : Le principal trafic routier – Département des Côtes-D'Armor 2010-2015	38
Figure 31 : Parc automobile par ménage - INSEE 2016	39
Figure 32 : Le réseau TGV/TER - Région Bretagne 2017	42
Figure 33 : Le réseau bus "BreizhGo" - Région Bretagne 2019.....	42
Figure 34 : Caractéristiques morphologiques du tissu de centre-ville.....	44
Figure 35 : Caractéristiques morphologiques du tissu de centre-bourg.....	45
Figure 36 : Caractéristiques morphologiques des hameaux et quartiers traditionnels.....	46
Figure 37 : Caractéristiques morphologiques du tissu pavillonnaire pré-1990	47
Figure 38 : Caractéristiques morphologiques du tissu pavillonnaire récent	48
Figure 39 : Caractéristiques morphologiques de l'habitat collectif en îlot	49
Figure 40 : Caractéristiques morphologiques des équipements et assimilés.....	50
Figure 41 : Caractéristiques morphologiques des activités économiques.....	50

Table des illustrations - Tableau

Tableau 1 : Liste des zones commerciales périphériques ayant vocation à se densifier	22
Tableau 2 : Liste des zones commerciales périphériques ayant vocation à s'étendre	22
Tableau 3 : Liste des Zones d'Activités Économiques majeures	23
Tableau 4 : Liste des Zones d'Activités Économiques intermédiaires	23
Tableau 5 : Liste des Zones d'Activités Économiques de proximités	24