

Guingamp-Paimpol
Agglomération

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



Table des matières

1.	PREAMBULE	4
2.	LE CONTEXTE LEGISLATIF.....	5
a.	<i>Le cadre national</i>	5
b.	<i>Hiérarchie des documents de planification et d'urbanisme</i>	6
3.	PRESENTATION DU PLUi	7
a.	<i>Guingamp-Paimpol Agglomération</i>	7
b.	<i>Démarche d'élaboration</i>	8
c.	<i>Bilan de la concertation</i>	9
4.	COMPOSITION DU DOCUMENT.....	14
d.	<i>Rapport de présentation</i>	14
e.	<i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i>	14
f.	<i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	15
g.	<i>Le règlement</i>	15
h.	<i>Les annexes</i>	15
5.	PRESENTATION DES OBJECTIFS CLES.....	16
a.	<i>Objectifs démographiques</i>	16
b.	<i>Objectifs en termes de consommation foncière</i>	16
c.	<i>Armature urbaine</i>	17
d.	<i>Objectifs de densité</i>	17
e.	<i>Objectifs de logements</i>	18
f.	<i>Planification des zones économiques</i>	18
g.	<i>Périmètre de centralité commerciale</i>	19
6.	PRECISIONS SUR LE ZONAGE	20
a.	<i>Les zones urbaines – U</i>	20
b.	<i>Les zones à urbaniser – AU</i>	20
c.	<i>Les zones naturelles – N</i>	21
d.	<i>Les zones agricoles – A</i>	21
7.	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	22
a.	<i>Mesures de protection</i>	22
b.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	23
c.	<i>Règles de construction</i>	23
d.	<i>Stationnement</i>	24
8.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	25
a.	<i>Les OAP de centralité</i>	25
b.	<i>Les OAP thématiques</i>	30

1. Préambule

Conformément aux articles R.123-5, et suivants du code de l'environnement, le présent document présente une description du projet et de ses impacts sur les éléments naturels du territoire.

À ce titre, le résumé non technique reprend les éléments présentés dans le rapport de présentation, notamment dans le « Livre I : Présentation du projet », « Livre IV : État Initial de l'Environnement » et le « Livre IV : Justification des choix ».

Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite, à travers son Plan Local d'urbanisme intercommunal, inscrire le territoire dans une transition écologique assumée. Réduction de la consommation foncière, préservation des ressources et urbanisme résilient face aux aléas futurs sont les objectifs principaux de ce document.

Ces objectifs ne peuvent être atteints sans l'accompagnement et la compréhension des enjeux spécifiques propres à chaque individu du territoire, qu'il y habite, le traverse ou y travaille.

Répondre à l'ensemble de ces enjeux doit permettre au territoire d'améliorer le cadre et la qualité de vie de chacun, atout principal pour l'attractivité de Guingamp-Paimpol Agglomération.

2. Le contexte législatif

a. Le cadre national

L'aménagement des territoires est encadré par le code de l'urbanisme qui s'est étoffé au cours de ces dernières années.

Une transition environnementale actée par les Lois Grenelle (3 août 2009 et 12 juillet 2010) et la Loi Climat et Résilience (24 août 2021). Ces lois ont pour objectifs de remettre la terre, et notamment sa raréfaction, au centre des réflexions d'aménagement.

Cette transition doit prendre en compte les phénomènes sociétaux et répondre aux besoins de chacun. Les Lois Solidarité et Renouvellement Urbain (13 décembre 2000), Accès au logement et un Urbanisme Renoué (24 mars 2014) et portant sur l'Évolution du Logement et de l'Aménagement et du Numérique (23 novembre 2018) viennent fixer des principes d'accessibilité et de logement pour tous.

Ainsi, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- **1°** L'équilibre entre :
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - Les besoins en matière de mobilité.
- **2°** La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- **3°** La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, de besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition

géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transport alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- **4°** La sécurité et la salubrité publiques ;
- **5°** La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- **6°** La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- **6° bis** La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- **7°** La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables ;
- **8°** La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L.101-2 résulte de l'équilibre entre :

- **1°** La maîtrise de l'étalement urbain ;
- **2°** Le renouvellement urbain ;
- **3°** L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- **4°** La qualité urbaine ;
- **5°** La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en vielle ;
- **6°** La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- **7°** La renaturation des sols artificialisés ;

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de toute ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatés sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme ».

b. Hiérarchie des documents de planification et d'urbanisme

Les documents d'urbanisme interviennent à différentes échelles. Parmi eux :

- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), document pivot et intégrateur, fixe les orientations fondamentales pour un certain nombre de politiques publiques. De plus, il organise l'espace de manière souple et en termes d'objectifs à l'échelle intercommunale. Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération est régi par le SCoT du Pays de Guingamp approuvé le 08 juillet 2021.
- Le PLUi fixe des règles très opérationnelles pour encadrer l'aménagement. Il est ainsi le plan de référence pour l'octroi ou le refus des autorisations d'urbanisme. Il traduit aussi l'ensemble des orientations politiques des acteurs locaux et matière d'aménagement.

À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération doit être en conformité avec les documents suivants :

DOCUMENT	COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	APPROBATION
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale	Syndicat mixte du Pays de Guingamp	8 juillet 2021
SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer	Préfecture de Côtes-d'Armor	3 décembre 2007
PLH : Programme Local de l'Habitat	Guingamp-Paimpol Agglomération	15 décembre 2020

Tableau 1 : Liste des documents compatibles avec le PLUi au titre de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme

Au sein de Guingamp-Paimpol Agglomération, un Plan Air-Climat Énergie Territorial est également en cours d'élaboration. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal anticipe les orientations du document.

3. Présentation du PLUi

a. Guingamp-Paimpol Agglomération

Guingamp-Paimpol Agglomération est localisée à l'ouest des Côtes-d'Armor entre les pôles de Saint-Brieuc, Lannion et Carhaix-Plouguer. Le territoire s'étend sur 1 108km² allant de la Baie de Paimpol au Massif armoricain.

73 557 habitants (INSEE 2017) vivent sur le territoire composé de 57 communes : Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Bréldy, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnoët, Coadout, Duault, Grâce, Guingamp, Gurunhuel, Kerfot, Kerien, Kermoroc'h, Kerpert, La Chapelle-Neuve, Landebaëron, Lanleff, Lanloup, Loc-Envel, Lohuec, Louargat, Maël-Pestivien, Magoar, Moustéru, Pabu, Paimpol, Péder nec, Pléhédel, Plésidy, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouëc-du-Trieux, Plouézec, Plougonver, Plouisy, Ploumagoar, Plourac'h, Plourivo, Plusquellec, Pont-Melvez, Pontrieux, Quemper-Guézennec, Runan, Saint-Adrien, Saint-Agathon, Saint-Clet, Saint-Laurent, Saint-Nicodème, Saint-Servais, Senven-Léhart, Squiffiec, Tréglamus, Trégonneau et Yvias.

L'agglomération bénéficie d'un réseau ferroviaire important. La desserte de Guingamp par la Ligne à Grande Vitesse (LGV) en est le fleuron et est complétée par la ligne Paimpol/Guingamp/Carhaix.

Structuré par la RN12, reliant Brest à Rennes en passant par Guingamp, le réseau viarie est également renforcé par de nombreuses départementales desservant l'ensemble des communes. La RD787, la RD7 et la RD767 en sont les axes les plus fréquentés.



Carte 1 : Situation de Guingamp-Paimpol Agglomération

b. Démarche d'élaboration

Le Conseil d'agglomération a prescrit le 26 septembre 2017 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Le PLUi doit permettre de définir une cohérence territoriale, une stratégie et une vision du territoire à travers des priorités d'aménagement de manière à concilier les enjeux notamment de consommation d'espaces, de construction de logements, de mobilité, de développement des activités et de la qualité du cadre de vie. Il entraîne par ailleurs une mutualisation des moyens, une clarification et une harmonisation des règles d'urbanisme. Les objectifs fixés à l'élaboration du PLUi sont les suivants :

Objectifs généraux

- Faire de Guingamp-Paimpol Agglomération un territoire attractif, accessible et solidaire ;
- Promouvoir un cadre et une qualité de vie, en articulant au mieux les espaces urbanisés, naturels et agricoles et en veillant à leurs équilibres respectifs ;
- Renforcer et valoriser les identités communautaires et communales ;
- Promouvoir le renouvellement urbain et assurer la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Harmoniser les règles d'urbanisme existantes ;
- S'appuyer sur le potentiel économique, social et environnemental de l'agriculture et de la mer pour développer le territoire intercommunal.

En matière économique

- Renforcer l'attractivité commerciale des centres-villes et centres-bourgs ;
- Maintenir et développer les conditions favorables au développement de l'agriculture et de l'activité agroalimentaire ;
- Valoriser la façade maritime dans le développement du territoire ;
- Développer les conditions d'accueil pour les activités innovantes notamment en matière de production d'énergies renouvelables ;
- Offrir les conditions favorables au développement de l'activité touristique.

En matière d'habitat

- Développer la diversité des formes d'habitat afin de favoriser la mixité sociale et l'accessibilité pour tous à un logement ;
- Assurer une répartition équilibrée de l'habitat, dans un souci de solidarité intercommunale ;
- Anticiper les besoins en construction et en réhabilitation afin de satisfaire équitablement la demande présente et future en logements.

En matière de renouvellement urbain et de consommation d'espace

- Maitriser l'étalement urbain et préserver les terres agricoles et naturelles dans le cadre d'une gestion économe des sols ;
- Pourvoir à la protection, à la conservation et à la restauration du patrimoine bâti et culturel ;

- Préserver le cadre de vie des habitants ;
- Préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

En matière de mobilités

- Permettre la mobilité et les échanges avec l'extérieur de l'agglomération ;
- Améliorer les conditions d'accessibilité à l'emploi, aux commerces et aux services ;
- Faciliter le recours aux modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture.

En matière d'environnement et de préservation des sites, milieux et paysages urbains

- Préserver et valoriser la trame verte et bleue ;
- Promouvoir un aménagement urbain qui préserve et valorise la biodiversité, les écosystèmes, les ressources naturelles et les paysages ;
- Concourir à la prévention des pollutions, des risques naturels et technologiques ;
- Concilier développement du territoire et préservation de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol.

En matière énergétique

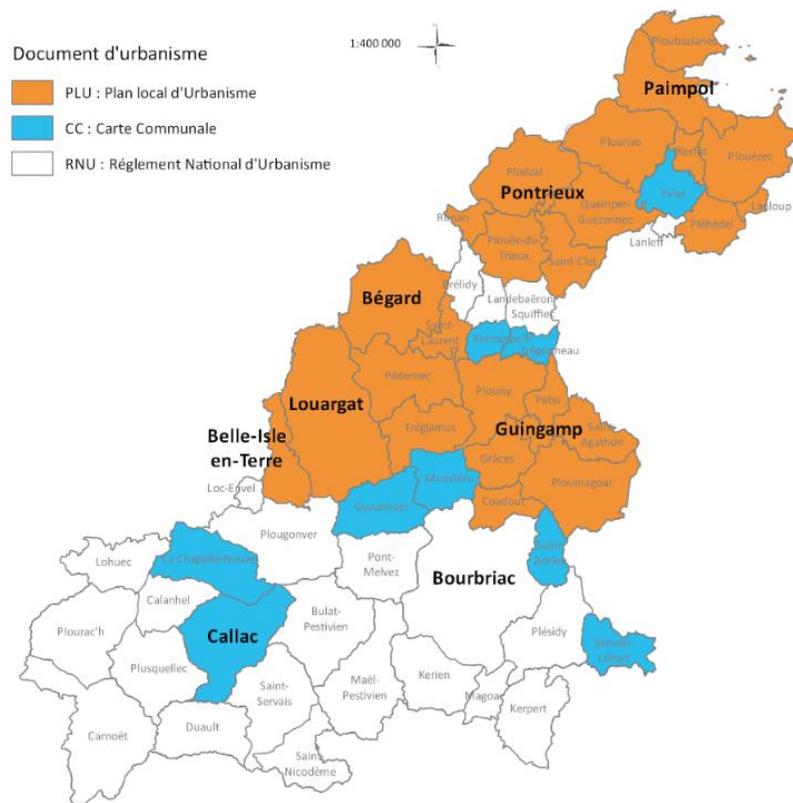
- Intégrer des objectifs de maîtrise de consommation énergétique et de diminution des gaz à effet de serre ;
- Promouvoir les modes de productions d'énergie renouvelable ;
- Encourager la gestion raisonnée des ressources naturelles.

En matière d'équipements structurants, de services et d'aménagement numérique

- Assurer un équilibre, sur l'ensemble du territoire, des services et des équipements structurants, des activités de loisirs, sportives et culturelles ;
- Définir les conditions concourant au renforcement de l'offre territoriale du numérique et des réseaux de communication.

Au stade de l'élaboration du PLUi, la situation des communes en matière de documents d'urbanisme est variable :

- 25 communes sont couvertes par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), dont quelques-uns relativement récents (prise en compte du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR notamment) ;
- 9 communes sont couvertes par des cartes communales ;
- 23 communes ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme, et sont sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).



Source : INSEE 2018 ; Réalisation : Guingamp-Paimpol Agglomération 2020

Carte 2 : Les documents d'urbanisme en vigueur

c. Bilan de la concertation

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, les acteurs locaux, communes membres et habitants ont été associés tout au long de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Modalités de gouvernance

Par délibération du 26 septembre 2017, Guingamp-Paimpol Agglomération a défini les modalités de collaboration entre l'agglomération et les communes membres.

Conseil d'agglomération

Le Conseil d'agglomération est l'instance de validation du PLUi et des étapes clés : diagnostic territorial, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, règlement littéral et graphique.

À ce titre, le Conseil d'agglomération s'est réuni le 26 septembre 2017 pour prescrire l'élaboration du PLUi et fixer les modalités de concertation et de gouvernance.

Le Conseil d'agglomération prononce l'arrêt du PLUi et se réunira une dernière fois au moment de l'approbation du document.

Conférence des maires

La Conférence des maires réunit le Président de l'agglomération, les Vice-président et l'ensemble de maires des communes membres. Elle constitue un espace de collaboration à propos des grandes orientations retenues par le PLUi.

À ce titre, elle a été réunie à 5 reprises (le 29 juin 2017, le 30 avril 2019, le 12 septembre 2019, le 8 décembre 2020 et le 29 mars 2022) pour aborder la gouvernance, la procédure d'élaboration, les diagnostics et enjeux du territoire, la définition des grandes orientations du PADD ou la traduction réglementaire du PLUi.

Exceptionnellement, la conférence du 11 juillet 2019, portant sur la présentation du PADD, a été élargie à l'ensemble des conseillers municipaux des communes membres.

Commission d'aménagement durable du territoire

La commission statutaire de l'agglomération est composée des Vice-présidents délégués à l'aménagement du territoire et d'élus communaux associés. La commission a pour objectif d'acter les grands principes et choix débattus en comité de pilotage (COFIL).

À ce titre des informations régulières portant sur le PLUi ont été diffusées dans le cadre de cette instance, permettant d'assurer un suivi de l'état d'avancement des travaux du COFIL.

Comité de pilotage

Le comité de pilotage est composé du Vice-président en charge de l'aménagement du territoire, du Vice-président en charge de l'urbanisme et d'un titulaire par commune membre. Un suppléant par commune est également nommé et invité aux réunions pour s'assurer du suivi du dossier. Dans le cadre des comités de pilotage portant sur les dispositions réglementaires, les référents techniques communaux ont pu prendre part aux

discussions, ainsi que les Vice-présidents d'agglomération en charge des thématiques évoquées.

Le comité de pilotage assure le suivi et valide les choix retenus pour chaque étape de l'élaboration du PLUi. La méthodologie de travail, le respect du calendrier, les orientations et les dispositions règlementaires ont animé 28 réunions depuis avril 2018. Pour assurer la bonne circulation des informations, les supports de présentation et comptes rendus des débats ont été mis à la disposition des communes.

DATE	N° COPIL	ORDRE DU JOUR
30 mai 2018	1	Présentation d'un PLUi
12 juillet 2018	2	Approche sur les éléments de diagnostic
10 octobre 2018	3	Approche sur les enjeux généraux
12 décembre 2018	4	Focus sur la consommation foncière
29 janvier 2019	5	Tracé des enveloppes urbaines – Méthodologie
03 mai 2019	6	Logement et densité
16 juillet 2019	7	Présentation des outils OAP, STECAL et changements de destination
06 septembre 2019	8	PADD
27 février 2020	9	Amendements du PADD (1/3)
17 décembre 2020	10	Lancement des inventaires
20 janvier 2021	11	OAP
28 janvier 2021	12	Tracé des zones A et N
11 février 2021	13	Présentation - Destinations et sous-destinations
18 mars 2021	14	Choix – Destinations et sous-destinations
06 mai 2021	15	Règlement de la zone N et boisements
27 mai 2021	16	Prescription eau et règlement de la zone A
24 juin 2021	17	Zone économique (1/2)
05 juillet 2021	18	Zone économique (2/2)
16 septembre 2021	19	Espace libre et stationnement
30 septembre 2021	20	Changement de destination

DATE	N° COPIL	ORDRE DU JOUR
14 octobre 2021	21	Morphologie urbaine
10 novembre 2021	22	Règlement architecture
25 novembre 2021	23	Volumétrie et implantation
09 décembre 2021	24	Clôture et affouillement
13 janvier 2022	25	Usage et affectation
03 février 2022	26	Amendements du PADD (2/3)
03 mars 2022	27	Amendements du PADD (3/3)
01 septembre 2022	28	Modalités d'arrêt

Tableau 2 : Calendrier des comités de pilotages

En marge des réunions du comité de pilotage, 15 groupes de travail ont également été réunis pour préparer les séances plénières et ainsi alimenter les réflexions sur des thématiques précises.

DATE	N° COPIL	ORDRE DU JOUR
27 juin 2018	1	Ateliers Thématiques - Formes urbaines
27 juin 2018	2	Ateliers Thématiques – Revitalisation
27 juin 2018	3	Ateliers Thématiques – Espaces Agricoles
27 juin 2018	4	Ateliers Thématiques – Approches paysagères
17 octobre 2018	5	Sectorisation
08 mars 2019	6	Ateliers Thématiques – Développement économique
07 mai 2019	7	Mobilité
22 mai 2019	8	Atelier thématique – Eau
22 mai 2019	9	Atelier thématique – TVB
17 novembre 2019	10	Atelier thématique – Loi Littoral
22 janvier 2021	11	Ateliers Thématiques – Économie
25 février 2021	12	Ateliers Thématiques – Choix de destinations
31 mai 2021	13	Atelier thématique – Loi Littoral
15 juin 2021	14	Ateliers Thématiques – Économie
22 novembre 2021	15	Ateliers Thématiques – Carrières

Tableau 3 : Calendrier des groupes de travail annexes

Conseils municipaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, fin d'année 2019 des débats se sont tenus dans les 37 conseils municipaux sur les orientations générales du PADD.

Guingamp-Paimpol Agglomération a également proposé un séminaire de lancement le 12 juin 2018 pour présenter les enjeux d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Suite aux

élections municipales de 2020, un séminaire complémentaire a été réalisé le 8 décembre 2020 pour faciliter la réappropriation du document.

Modalités de concertation

Par délibération du 26 septembre 2017, Guingamp-Paimpol agglomération a défini les modalités suivantes de concertation avec le public :

Mise à disposition d'un dossier sur l'avancement du projet

Un dossier, mis à jour après chaque étape clé du PLUi, est resté consultable tout au long de la démarche au sein du siège de l'agglomération (11 rue de la Trinité – 22200 Guingamp), au sein du service urbanisme de l'agglomération (2 rue Yves-Marie Lagadec – 22860 Plourivo) et sur le site internet de l'agglomération.

Les pièces constitutives du PLUi ont également été transmises à chaque commune en charge d'alimenter le dossier mis à disposition du public.

Au sein des sites physiques de l'agglomération, aucune visite n'a été recensée pour consultation du dossier. Les informations diffusées sur le site internet de l'agglomération ont fait l'objet de nombreuses consultations. Depuis le lancement du site internet de l'agglomération, 10 064 pages dédiées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal ont été vues. Ce dispositif a permis de donner accès largement aux informations à l'ensemble de la population et acteurs concernés, notamment à la population ne résidant pas sur le territoire ou à proximité.



Figure 1 : Extrait du site internet guingamp-paimpol-agglo.bzh, 25/08/2022

Registre d'observations

Un registre d'observations pour recueillir les doléances des habitants et usagers du territoire a été mis à disposition au siège et au service urbanisme de l'agglomération ainsi que dans chaque mairie des communes membres.

Les registres d'observations ont été ouverts du 25 octobre 2017 au 10 août 2022. 20 contributions ont pu être recensées.



Figure 2 : Extrait du registre d'observations n°2

Courriers

Les particuliers, professionnels ont adressé par courrier 265 contributions depuis 2017. Ces demandes portent principalement sur la constructibilité future de terrains. Des demandes complémentaires ont été exprimées concernant la prise en compte des enjeux environnementaux, les modalités de la concertation avec le public et les communes, ainsi que sur l'avancement de la procédure.

Adresse courriel

L'adresse plui@guingamp-paimpol.bzh a été mise en service le 11 septembre 2017 pour recueillir de manière dématérialisée les observations des habitants et usagers du territoire. Ce dispositif a permis à la population ne résidant pas sur le territoire ou à proximité de faire part de leurs suggestions.

En date du 10 août 2022, 412 demandes ont été enregistrées et prises en compte dans le processus d'élaboration du PLUi. Les observations portaient sur :

- Demande de constructibilité de particuliers (108 contributions) ;
- Inventaires ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux ;
- Précision autre sur le document ou la procédure d'élaboration.

Réunions d'information

Le diagnostic, les enjeux présents sur le territoire, les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du PADD et les dispositions règlementaires ont fait l'objet d'une présentation ouverte à tous. Deux sessions organisées sur les communes de Guingamp, Paimpol et Callac, en septembre 2019 et en juin 2022, ont été proposées. Les réunions publiques ont ainsi permis d'échanger avec une centaine de personnes pour chaque séance.

En complément, un ciné-débat portant sur les enjeux et solutions pour un urbanisme résilient a été proposé le 2 octobre 2018, avec une participation plus mesurée.



Figure 3 : Affiches des réunions publiques organisées

Informations complémentaires

Au-delà des dispositifs présentés ci-dessus, des campagnes de communication ont été menées par voie de presse, affichage sur les sites de l'agglomération et dans les communes, diffusion d'articles dans le magazine de l'agglomération, les bulletins municipaux, sur le site internet de l'agglomération et des communes, ainsi que par diffusion d'informations sur les réseaux sociaux pour améliorer la visibilité de la démarche engagée et sensibiliser l'ensemble des concitoyens.

88 articles sont parus dans les différentes presses locales, deux articles est paru dans le magazine de l'agglomération et des informations ont été communiquées aux mairies pour permettre la diffusion d'une information, d'initiative locale, dans les bulletins et sur les sites internet municipaux.

Deux expositions itinérantes au sein des pôles de l'agglomération (Bégard, Bourbriac, Callac, Guingamp, Louargat, Paimpol et Pontrioux) ont parcouru le territoire de juillet à septembre 2019 et de novembre 2019 à janvier 2020. Ces expositions ont permis au public de découvrir les enjeux du territoire et les choix retenus dans le cadre du PADD.

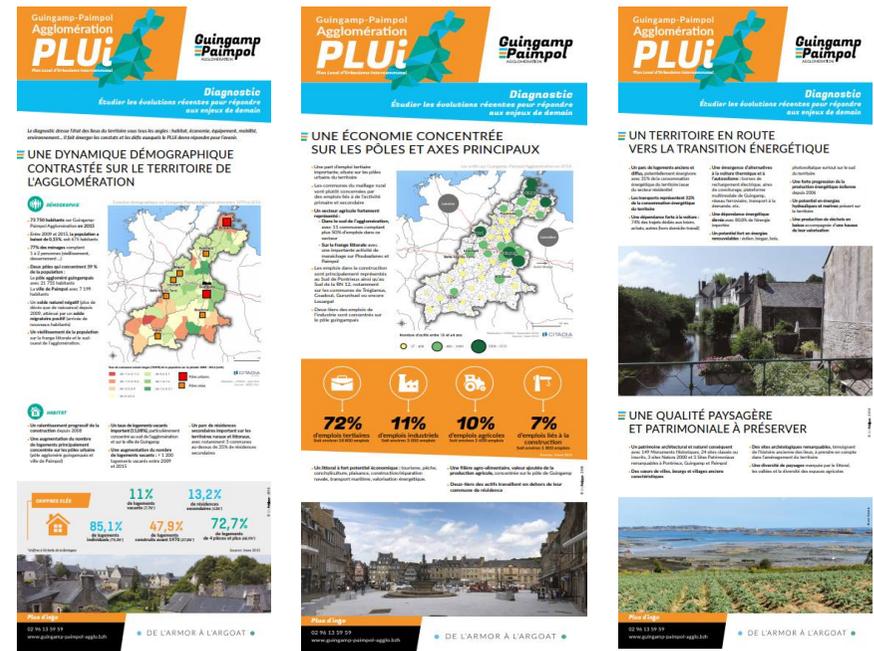


Figure 4 : Extraits des panneaux d'exposition - Diagnostic

Le public a également été mis à contribution de janvier à avril 2021 pour faire connaître leurs projets de changement de destination, d'extension au sein des espaces agricoles ou naturel (STECAL) ou encore de participer à l'inventaire du patrimoine remarquable. Ce dispositif a permis de recueillir 424 projets de changement de destination, 102 demandes de classement en STECAL et 293 demandes d'identification au titre du patrimoine.

Cinq séries de rencontres communales se sont déroulées. Elles ont porté sur la délimitation de l'enveloppe urbaine et du potentiel foncier, le choix des secteurs d'OAP et l'analyse urbaine et du choix de zonage. En complément des échanges individuels et réunions se sont tenues avec les communes.

Rencontre des référents techniques municipaux

Les secrétaires de Mairies et Directeurs Généraux des Services des communes ont été réunis préalablement à la tenue des débats portant sur le PADD au sein des conseils municipaux et à l'organisation de la concertation avec le grand public en lien avec les inventaires.

Une information régulière portant sur l'élaboration du PLUi a également été diffusée au sein de cette instance afin de partager les objectifs et des orientations du PLUi, le déroulement de la procédure et la conduite de la concertation avec le grand public.

Personnes publiques associées

Tout au long de la démarche, les personnes publiques associées (PPA) ont été sollicités pour échanger et donner leur avis sur l'élaboration du PLUi. À ce titre, et en dehors du dialogue continu, trois réunions plénières ont été organisées en septembre 2018, septembre 2019 et juin 2022 portant respectivement sur le lancement de la procédure, les orientations du PADD et les dispositions règlementaires.

À l'issue de ces consultations, l'ensemble du dossier, constitué du projet et des différents avis émis, sera soumis à enquête publique selon les dispositions prévues par le Code de l'environnement, Chapitre III du titre II du Livre 1er.

CONCERTATION PUBLIQUE Inventaires participatifs

PARTICIPEZ À L'INVENTAIRE DU PLUi
Du 27 janvier au 31 mars 2021

- Patrimoine d'intérêt local
- Changement de destination
- Secteur économique isolé (STECAL)

Pour participer, rendez-vous :

- dans votre mairie
- sur le site internet de l'agglomération

+ d'info : www.guingamp-paimpol-agglo.bzh

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Quel est le cadre réglementaire ?

Pour préserver les terres agricoles et naturelles, le Code de l'Urbanisme limite les possibilités de construction en dehors des zones dites « U », « C » à dire en dehors des enveloppes urbaines identifiées.

Ainsi, dans les zones « U » (agricoles) ou « C » (forêt), toutes constructions, modifications, sont prévues par la loi : Les extensions des habitations existantes et les constructions nécessaires à des équipements collectifs.

Des dérogations qui ne prennent pas en compte l'évaluation des bâtiments autres que les habitations à proprement parler (garage, corps de ferme, hangar, moulin, ...) sont prévues par la loi.

Ouverture des changements de destination

En 2024, les lois ALUR et LAAF ont ouvert la possibilité de changement de destination de bâtiments en secteurs agricoles et naturels dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Quels sont ces critères ?

- Le terrain ne doit pas être en état de ruine ou moins de 40 m²;
- Le terrain doit être rattaché au réseau d'assainissement collectif ou présenter une surface de plus de 500 m²;
- Le bâtiment ne doit pas être en état de ruine (niveau à venir préciser) ;
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural (des prescriptions spécifiques à la prescription du patrimoine (classiquement via le règlement d'urbanisme) ;
- Le bâtiment doit être situé à plus de 200m d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou après cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans ;
- Le bâtiment doit être situé en dehors des secteurs agricoles stratégiques identifiés et délimités par le futur PLUi ;
- Le bâtiment doit être situé en dehors d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat (selonment les critères identifiés par le PLUi ou le PCAET).

ATTENTION, seuls les projets des 10 prochaines années doivent figurer dans cette inventaire

PLUi Guingamp-Paimpol Agglomération IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATIONS

BÂTIMENT N° : _____

Adresse : _____

Commune : _____

Références cadastrales : Section : _____ Numéro : _____

Surface(s) (m²) : Actuelle : _____ Totale : _____

Etat du bâtiment : Bon Moyen Médiocre

Autres remarques : (Préciser dans les remarques tous détails, plus vous serez précis, mieux ce sera.)

Mercredi de joindre une photo du bâtiment

Métier présent : Evénement Eau potable Industrie Collectif Individuel Habitation à proximité : Oui Non

Coût estimé à l'habitat/usage :

Avis du Maire :

Avis de l'Agglomération :

Avis Commission : Favorable Réserve Défavorable

Service Urbanisme
11 rue de la Rive
22200 Guingamp
Tél : 02.96.13.59.69
plui@guingamp-paimpol.bzh
www.guingamp-paimpol-agglo.bzh

DE L'ARMOR À L'ARGOAT

Figure 5 : Affiches des inventaires et extraits du carnet "Changement de destination"

Les différents professionnels ont pu être entendus et faire valoir leurs difficultés ou besoins en termes d'aménagement du territoire au cours de rencontres avec les Vice-présidents en charge de l'urbanisme et de leurs corps de métier.

Rencontres communales

L'expression des besoins et des projets communaux, l'appropriation et la validation du document d'urbanisme par les communes se sont faites tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi. L'ensemble des documents a été mis à disposition des communes sur une plateforme collaborative pour permettre aux communes de prendre connaissance des documents et plans tout au long de leur élaboration.

4. Composition du document

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal se compose en 5 parties distinctes.

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- 3° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

L'ensemble des documents a été réalisé par le Service urbanisme et droit des sols de Guingamp-Paimpol Agglomération. Plusieurs études complémentaires ont permis de réaliser ce document :

RÉALISATION	ÉTUDE
Espézia	Stratégie Biodiversité
Énergies et territoire développement Agence Couasnon	Étude éolienne
Atelier urbain	Analyse de la morphologie urbaine
Chambre d'agriculture	Diagnostic agricole
LGP avocats LEXCAP	Assistance juridique

d. Rapport de présentation

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation présente l'état des lieux du territoire, d'un point de vue environnemental, démographique ou encore économique. Il permet de faire ressortir les enjeux locaux pour définir les objectifs et orientations nécessaires sur le territoire.

Plus précisément, le rapport de présentation analyse la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers aux cours des dix dernières années. Cette analyse est

complétée par une étude sur les capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants. Un inventaire des capacités de stationnement de véhicules, motorisés ou non est également réalisé. Le rapport de présentation comporte une analyse sur l'état actuel des entrées de villes.

Le rapport de présentation comprend également une justification des choix portant notamment sur la compatibilité entre les dispositions règlementaires et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévus et les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le document se veut synthétique et pédagogique pour faciliter son usage et permettre au particulier de s'en saisir. Il est composé de 6 livres :

- **LIVRE I – Présentation du document ;**
- **LIVRE II – Portrait des communes ;**
- **LIVRE III – Diagnostic du territoire :**
Armature urbaine - Analyse démographique - Travail et emplois - Spécialisations économiques - Secteur économique - Logement et habitat - Analyse de la consommation foncière - Identification du potentiel de densification - Transport et mobilité - Analyse morphologique ;
- **LIVRE IV – État Initial de l'Environnement :**
Structure géographique du territoire – Milieu naturel – Occupation du sol et consommation foncière – Architecture et aménagements – Ressource en eau – Ressource en énergie – Risques, nuisances et pollutions ;
- **LIVRE V – Justification des choix ;**
- **LIVRE VI – Additifs.**

e. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] ».

De ce fait, Guingamp-Paimpol Agglomération a souhaité définir des objectifs et orientations communs pour répondre aux trois axes suivants :

- **AXE 1 – Viser l'excellence environnementale, un atout majeur de valorisation et d'amélioration du cadre de vie**
- **AXE 2 – Rendre l'agglomération accueillante et innovante pour bien y vivre**
- **AXE 3 – Planifier un aménagement cohérent, solidaire et audacieux.**

f. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation participent, complémentairement aux dispositions réglementaires, à répondre aux objectifs et orientations fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme et en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP proposées sont réalisées selon trois échelles différentes :

- OAP de centralité ;
- OAP sectorielle ;
- OAP thématique.

En ce sens, les OAP de centralité permettent de garantir la cohérence et l'animation entre projets au sein des centres urbains. Les OAP sectorielles assurent le respect des ambitions intercommunales à l'échelle des projets d'importance. L'OAP thématique, définie à l'échelle du territoire, permet de fixer des principes d'aménagement sur le sujet précis de l'implantation éolienne sur le territoire.

g. Le règlement

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme et en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement est composé de trois parties :

- **Règlement littéral – Dispositions générales ;**
- **Règlement littéral – Dispositions spécifiques ;**
- **Règlement graphique :**
Plan général par commune à une échelle comprise entre 1/2000^e et 1/10000^e –
Plans des zones urbaines par commune à une échelle comprise entre 1/1000^e et 1/2500^e.

h. Les annexes

Conformément à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, les annexes regroupent :

- **Les servitudes d'utilités publiques :**
Liste et arrêté des servitudes d'utilités publiques – Site Patrimonial de Guingamp – Site Patrimonial de Paimpol – Site Patrimonial de Pontrieux – Plan de servitudes d'utilités publiques ;
- **Les informations complémentaires :**
Liste des informations complémentaires, comprenant les annexes sanitaires, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les dispositions relatives au droit de préemption urbain, aux projets urbains partenariaux, les zones de retrait gonflement des argiles, les secteurs d'information sur les sols, les zones d'aménagement concertées (ZAC), les zones de présomption de prescriptions archéologiques – Plan d'informations ;
- **La taxe d'aménagement ;**
- **Un glossaire.**

5. Présentation des objectifs clés

a. Objectifs démographiques

Guingamp-Paimpol Agglomération a enregistré ces dernières années une baisse démographique (-0,12%). Le réchauffement climatique et la crise du COVID-19 ont modifié l'attractivité du territoire. Une projection ambitieuse de regain démographique de +0,3% d'habitants par an est affichée comme objectif à l'horizon 2033.



Figure 6 : Objectif démographique

Il est à noter que le territoire connaît une tendance démographique disparate. Si les communes situées aux abords des grands axes (N12 et D767) enregistrent un gain de population, les communes de centre-Bretagne et du littoral sont en baisse. Le vieillissement de la population peut expliquer une partie de ces dynamiques. Au vu de ce constat, Guingamp-Paimpol Agglomération affiche la volonté de maintenir la population dans les secteurs qui enregistrent une décroissance et de proportionner l'ambition de croissance aux secteurs en développement.

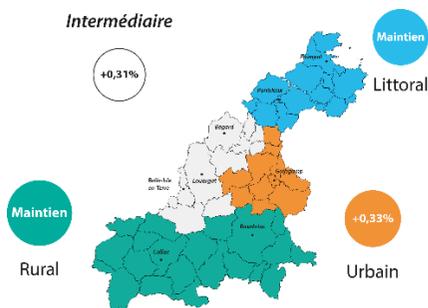


Figure 7 : Objectif démographique par secteur

b. Objectifs en termes de consommation foncière

Lancé en septembre 2017, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pris comme période de référence les années 2008-2018. Si la Loi Climat et Résilience, approuvée le 24 août 2021, prévoit la prise en compte de la consommation foncière entre 2011 et 2021 pour l'élaboration des documents d'urbanisme, cette donnée est, à ce jour, en cours de réalisation à l'échelle régionale.

Néanmoins, le document s'inscrit dans l'esprit de la direction du « zéro artificialisation nette » en programmant une réduction de près de 60% de la consommation foncière pour les dix prochaines années. Pour rappel, la Loi Climat et Résilience impose une réduction de 50% de la consommation foncière passée.

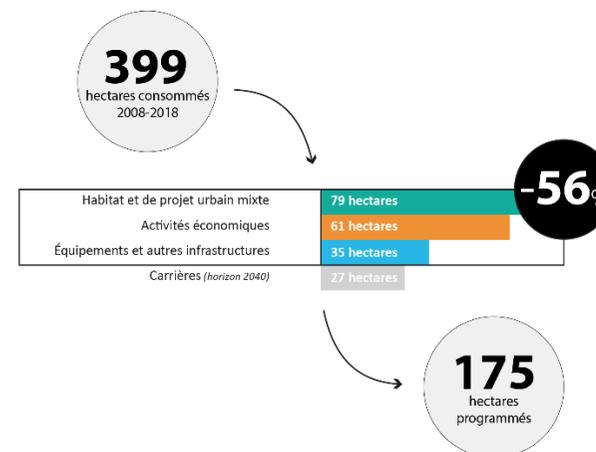


Figure 8 : Objectif de réduction de la consommation foncière

Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux sont régies par des obligations légales de remise en état. La comptabilisation de la consommation est alors « ponctuelle » et « non pérenne ». De ce fait, le calcul de la consommation foncière est spécifique.

c. Armature urbaine

La territorialisation des objectifs du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appuie sur une armature territoriale comprenant trois échelons :

- Les pôles urbains (Grâces, Guingamp, Pabu, Paimpol, Ploubazlanec, Plouézec, Ploumagoar, Saint-Agathon) ;
- Les pôles relais (Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Callac, Louargat, Pontrieux) ;
- Les communes issues du maillage rural.

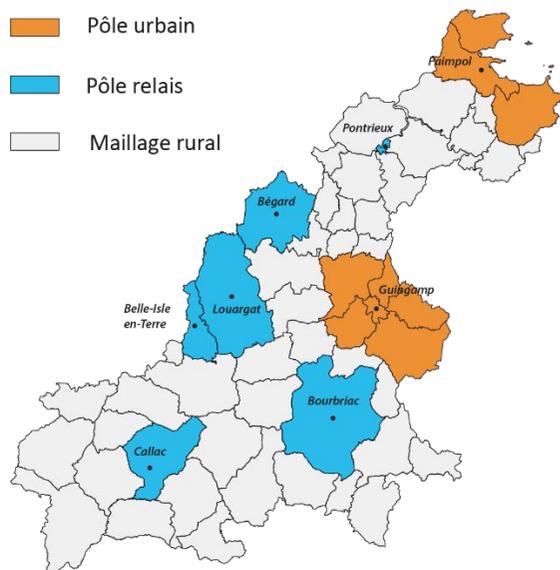


Figure 9 : Armature du territoire

L'armature se base sur l'attractivité des communes de par leur importance au niveau local ou régional ainsi que leurs offres de services, d'équipements et d'emplois. Une armature qui permet de planifier le territoire de demain, dans l'optique de limiter les déplacements et de répondre aux besoins de rapprochement entre habitat et services, en lien avec la baisse d'autonomie des ménages.

d. Objectifs de densité

L'objectif de densité du Schéma de Cohérence territoriale est fixé à 20 logements par hectare. Cet objectif a été proportionnellement réparti selon l'armature du territoire pour prendre en compte les tissus urbains existants et les spécificités de chaque commune.

L'objectif du SCot n'est pas strictement respecté dans le document avec la prise en compte de projets d'aménagement lancés avant l'application du document.

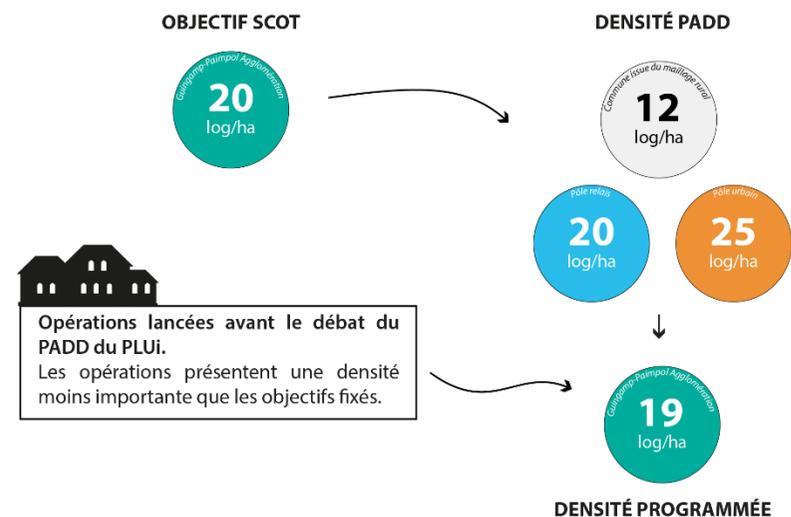


Figure 10 : Objectif de densité

e. Objectifs de logements

La projection démographique estimée entraîne une nécessité de réalisation de 3330 nouvelles résidences pour les dix prochaines années. Cet objectif prend en compte le nombre d'habitations nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants sur le territoire avec les phénomènes de vieillissement de la population, de desserrement des ménages et la part nécessaire pour accueillir les nouveaux habitants.

Les nouvelles habitations doivent être réalisées majoritairement en renouvellement urbain (Objectif de 60% au SCoT). À ce titre, les logements vacants (+5000), les dents creuses et les fonds de jardin doivent être mobilisés.

L'extension urbaine prend en compte les gisements fonciers importants au sein de l'enveloppe urbaine. Ces espaces ont fait l'objet d'une priorisation avec les communes dans le cadre de la programmation de l'espace nécessaire pour répondre à l'objectif d'accueil de la population.

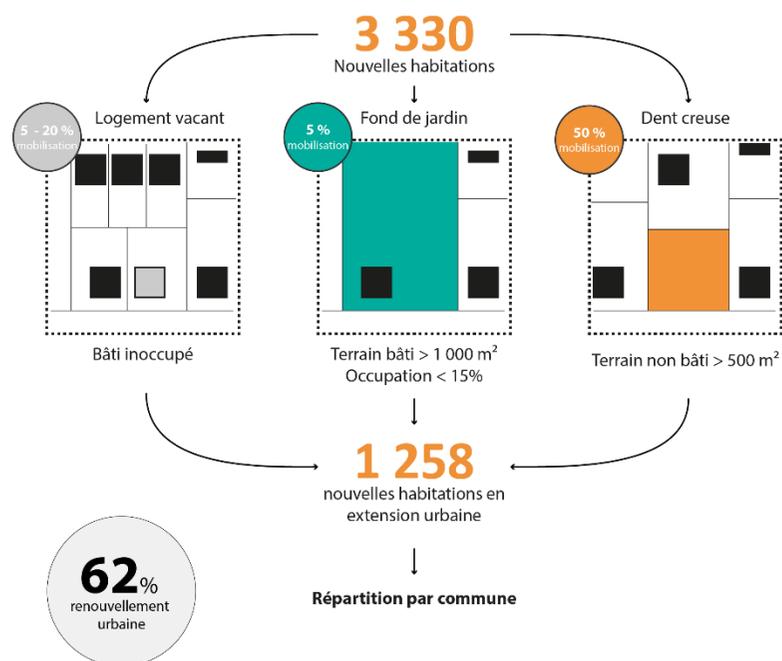


Figure 11 : Objectif de logements

f. Planification des zones économiques

Le PLUi reprend les zones d'activités économiques recensées par le SCoT. Le document complète cette liste avec les sites isolés pouvant faire l'objet d'une extension limitée (STECAL). Sont identifiés :

- 8 zones d'activités majeures ;
- 12 zones d'activités intermédiaires ;
- 16 zones d'activités de proximité ;
- 8 espaces commerciaux périphériques ;
- 107 Sites de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), dont 34 à vocation économique.

La distinction des zones économiques permet de fixer la vocation de chaque zone selon les besoins de foncier pour les entreprises, les zones majeures réservant des grandes emprises foncières pour des installations d'envergure.

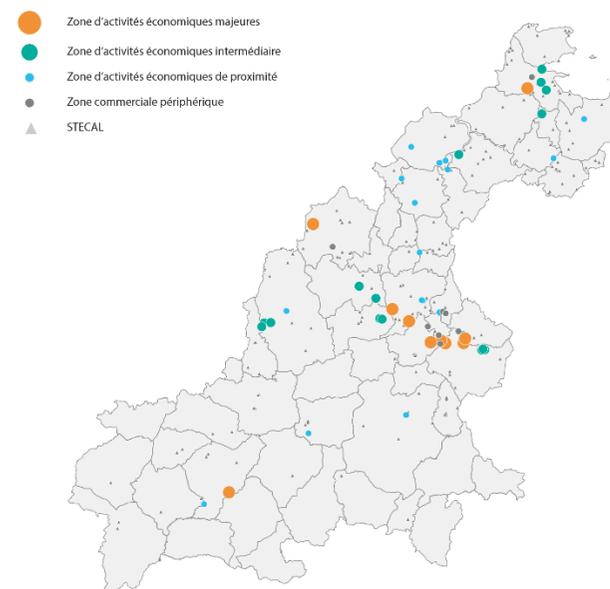


Figure 12 : Localisation des zones d'activités économiques

g. Périmètre de centralité commerciale

Dans une volonté de redynamiser les centralités (centre-ville, centre-bourg, ...), le document d'urbanisme contraint l'implantation de nouveaux commerces et services publics, de moins de 300m² de surface de vente ou assimilés, aux périmètres de protection ou de préservation des centralités.

À noter que les périmètres de préservation permettent, contrairement aux périmètres de protection, l'installation de services techniques et assimilés dans les centralités afin de répondre aux besoins de mixité des communes plus rurales.

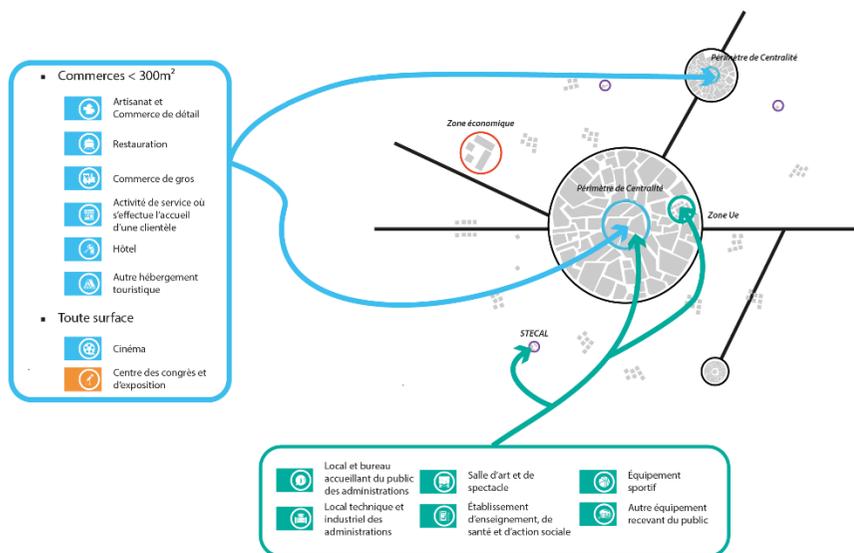
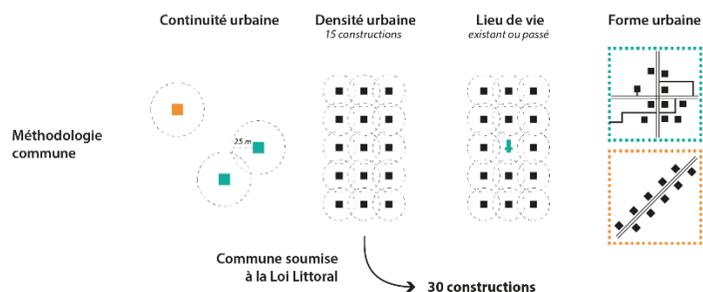


Figure 13 : Objectif de centralité commerciale

6. Précisions sur le zonage

a. Les zones urbaines – U

Les enveloppes urbaines, zones déjà urbanisées, ont été identifiées à partir d'une méthodologie commune sur l'ensemble du territoire. Conformément aux orientations du SCoT, approuvé le 8 juillet 2021, les enveloppes urbaines des communes soumises à la Loi Littoral doivent présenter une densité de bâti supérieure aux autres enveloppes urbaines du territoire. De plus, pour être retenus dans le PLUi, les espaces urbanisés doivent également être nommés au SCoT (agglomération, village, secteur déjà urbanisé).



Dispositions du SCoT

Liste - Agglomérations :

- Paimpol
- Ploëzal
- Ploubazlanec
- Plouézec
- Plourivo
- Quemper-Guézennec

Liste - Villages :

- Kergrist (Paimpol)
- Le Vieux-bourg (Paimpol)
- Plounez (Paimpol)
- Briantel (Ploëzal)
- Arcouest (Ploubazlanec)
- Loguivy-de-la-mer (Ploubazlanec)
- Perros-Hamon (Ploubazlanec)
- Arcouest (Ploubazlanec)
- Bréhec (Plouézec)
- Le Questel (Plouézec)
- Penhoat (Plourivo)
- Quatre-vents (Plourivo)
- La rive (Quemper-Guézennec)

Liste agglomérations :

- Lande Baston (Plourivo)



Le secteur de Perros-Hamon sur la commune de Ploubazlanec identifié comme village dans le SCoT a été intégré dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Ploubazlanec.

Figure 14 : Méthodologie retenue pour le tracé des enveloppes urbaines

b. Les zones à urbaniser – AU

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs agricoles ou naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones sont classées en zone 1AU ou en zone 2AU selon l'état des voies, des réseaux et de l'assainissement existant ou non sur le secteur. Les zones 1AU peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (PC, PA, ...) contrairement aux zones 2AU qui peuvent uniquement être ouvertes après la réalisation de travaux.

L'ensemble des zones sont indiquées suivant les sous-zonages des zones urbaines pour connaître la vocation future et la réglementation à prendre en compte.

À titre d'exemple, une zone identifiée en 1AUhd correspond à une zone pouvant être ouverte à l'urbanisation (1), à vocation résidentielle (h), devant respecter les principes d'aménagement de la zone Uhd.

c. Les zones naturelles – N

Les zones naturelles ont fait l'objet d'un classement selon leur intérêt environnemental et l'usage recensé. La qualité des sites, l'existence d'une exploitation forestière, le caractère naturel, les mesures de préservations affichées et le niveau de risques ont été des critères retenus pour le classement des zones et la traduction règlementaire.

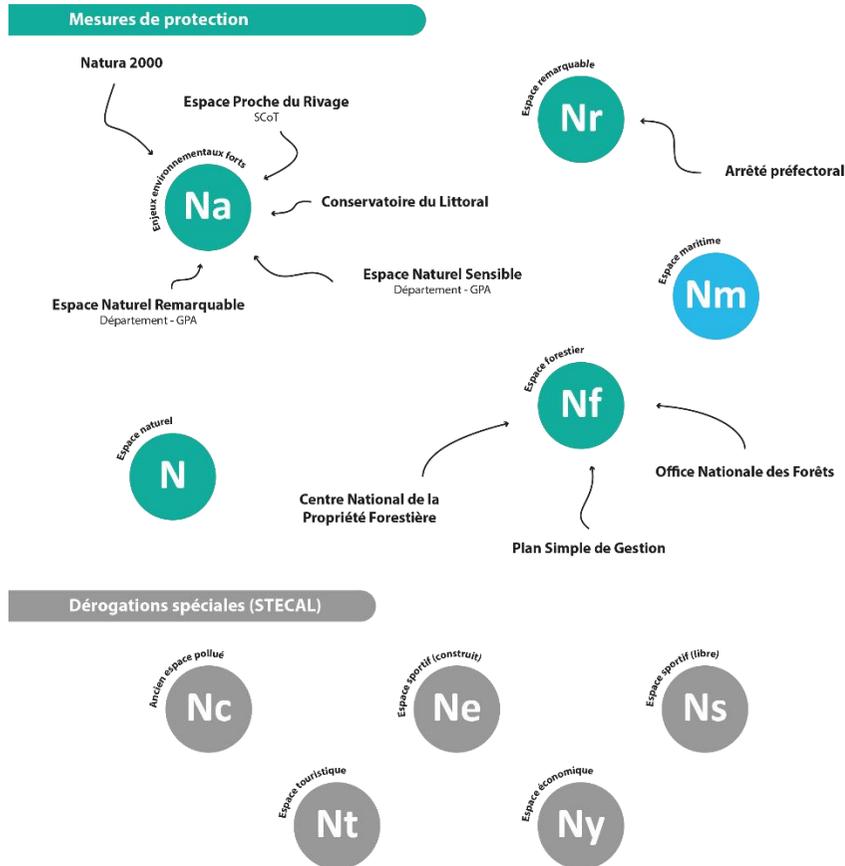


Figure 15 : Méthodologie retenue pour la traduction règlementaire des zones naturelles

d. Les zones agricoles – A

Les zones agricoles ont été identifiées selon l'occupation du sol recensé. Les zones agricoles présentant un enjeu environnemental fort ont fait l'objet d'un zonage spécifique au même titre que les zones naturelles.

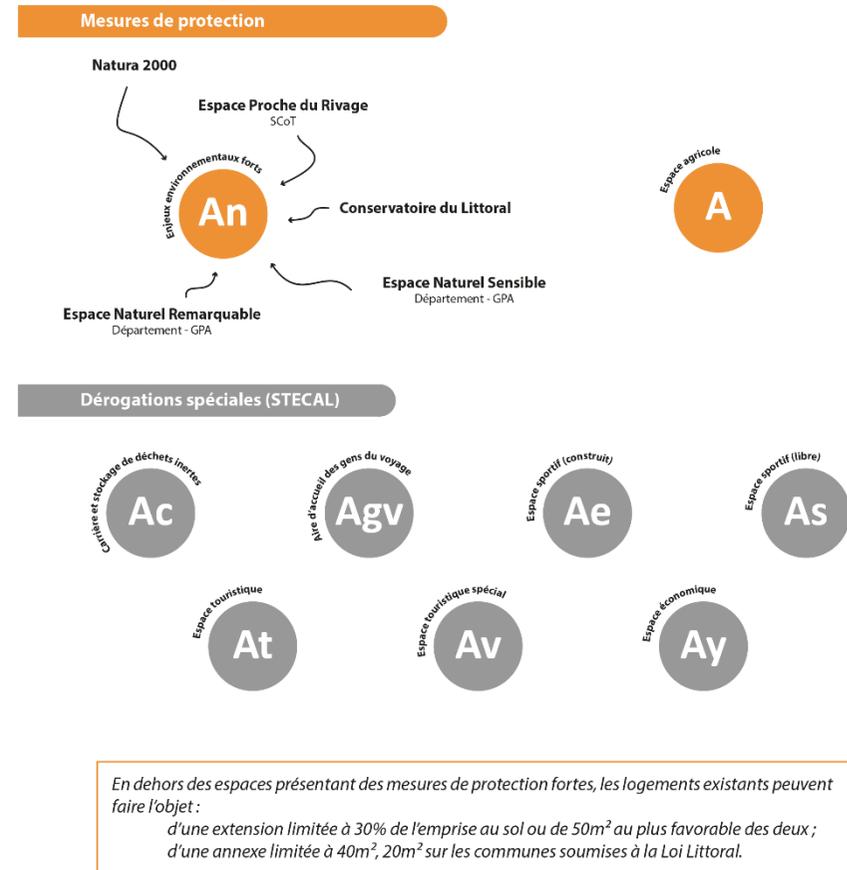


Figure 16 : Méthodologie retenue pour la traduction règlementaire des zones agricoles

7. Les dispositions règlementaires

a. Mesures de protection

Le règlement proscriit toute construction, en-dehors de certains aménagements légers, dans une bande de 10 mètres aux abords des cours d'eau identifiés. Pour les exploitations agricoles, nécessitant le plus souvent une zone d'épandage importante, la bande d'implantation est élargie à 35 mètres. Les dispositions de préservation prévues par les SAGE ont été inscrites dans le règlement pour protéger les zones humides sur le territoire.

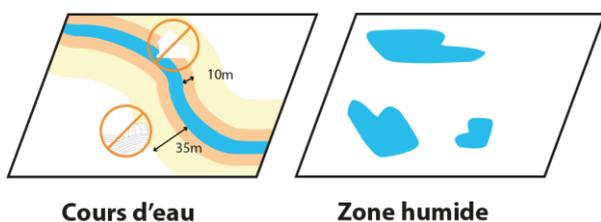


Figure 17 : Schémas de protection de la trame Bleue

Les boisements et autres éléments paysagers (landes, tourbières, haies et talus) ont fait l'objet d'un inventaire précis. Les dispositions règlementaires reprennent l'objectif de « Éviter, Réduire, Compenser ».

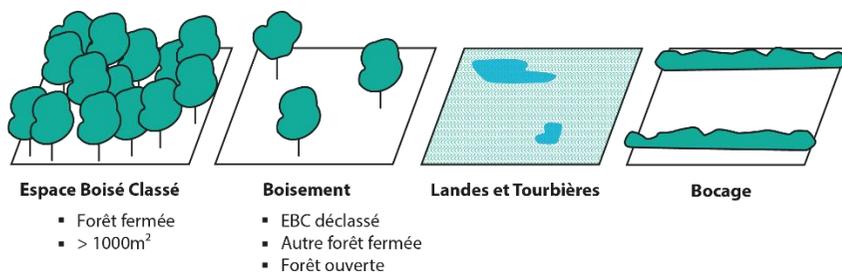


Figure 18 : Schémas de protection des éléments boisés

Outre la protection de la Trame Verte et de la Trame Bleue, le PLUi se penche sur l'imperméabilisation des sols incluant une notion de coefficient exprimant la valeur d'un espace ou d'un aménagement pour l'écosystème. Les zones pavillonnaires, zones d'équipements et zones d'activités économiques ont des obligations en la matière.

Types de surfaces :

- Pleine terre
- Dalles
- Toiture-terrasse végétalisée
- Mur végétalisé
- Sol semi-perméable
- Imperméabilisation

1
0,5 ou 0,8
0,4
0,2
0,2
0

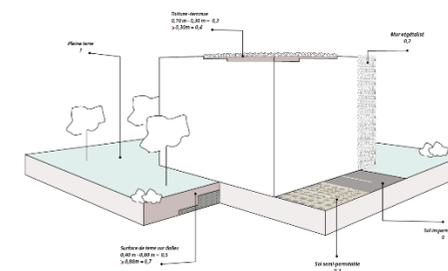


Figure 19 : Schéma de calcul du coefficient de valeur écologique

b. Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les documents d'urbanisme. Dans une volonté de protéger les espaces agricoles ou naturels, mais aussi de renforcer les centralités et l'usage des zones d'activités, le PLUi conditionne les destinations selon le zonage.

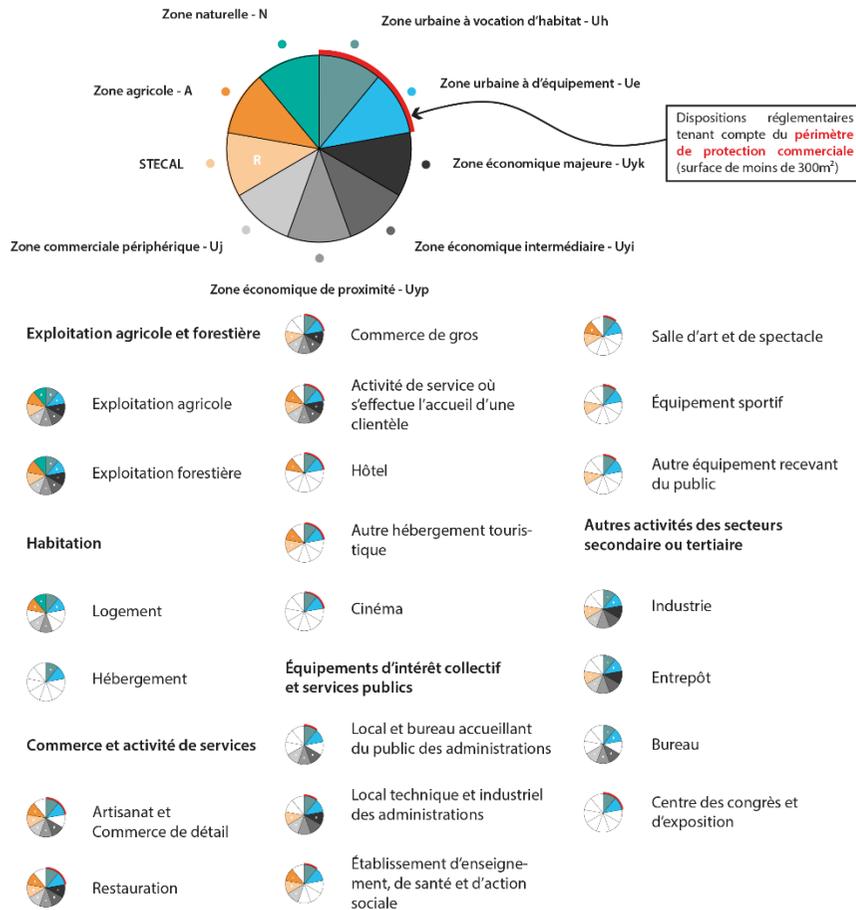


Figure 20 : Choix des destinations et sous-destinations par zones

c. Règles de construction

Les spécificités urbaines (architecture, gabarit, implantation des constructions, ...) ont été prises en compte à travers un découpage des zones urbaines. Pour préserver l'ambiance et le caractère de chaque zone, une traduction réglementaire spécifique et prévue pour chaque secteur.

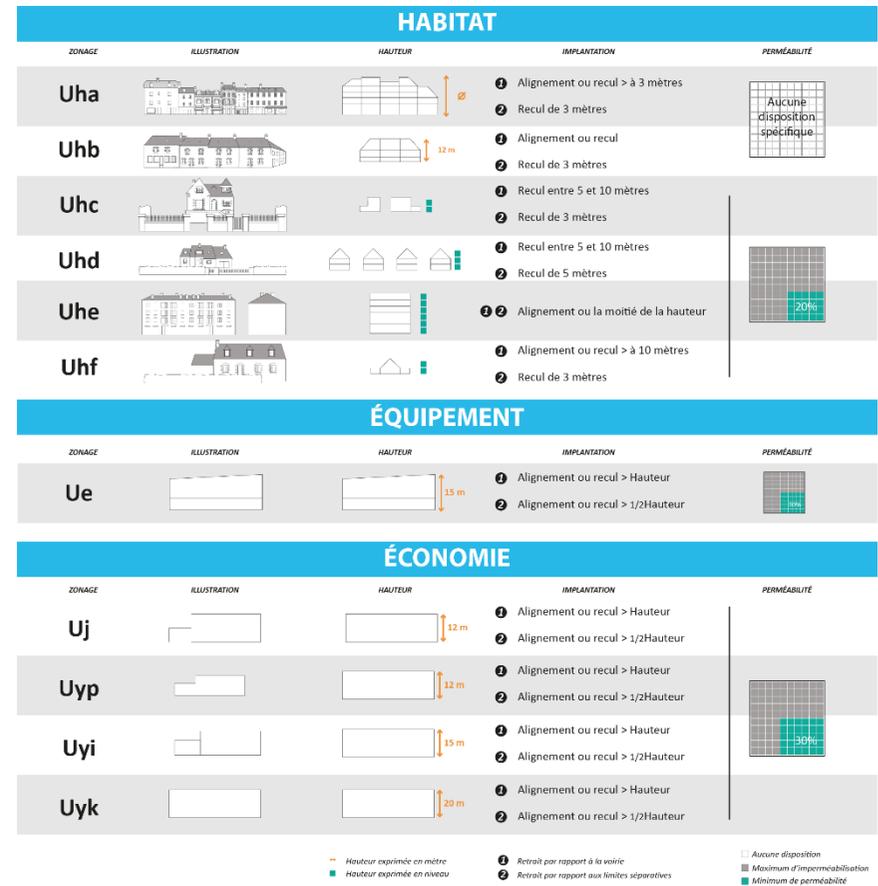


Figure 21 : Synthèse des règles de constructions par zones réglementaires

d. Stationnement

Le PLUi intègre des dispositions réglementaires en terme de stationnement motorisé et vélo pour chaque type de construction. La volonté politique est d'améliorer l'offre quantitative de stationnement vélo afin d'encourager sa pratique.

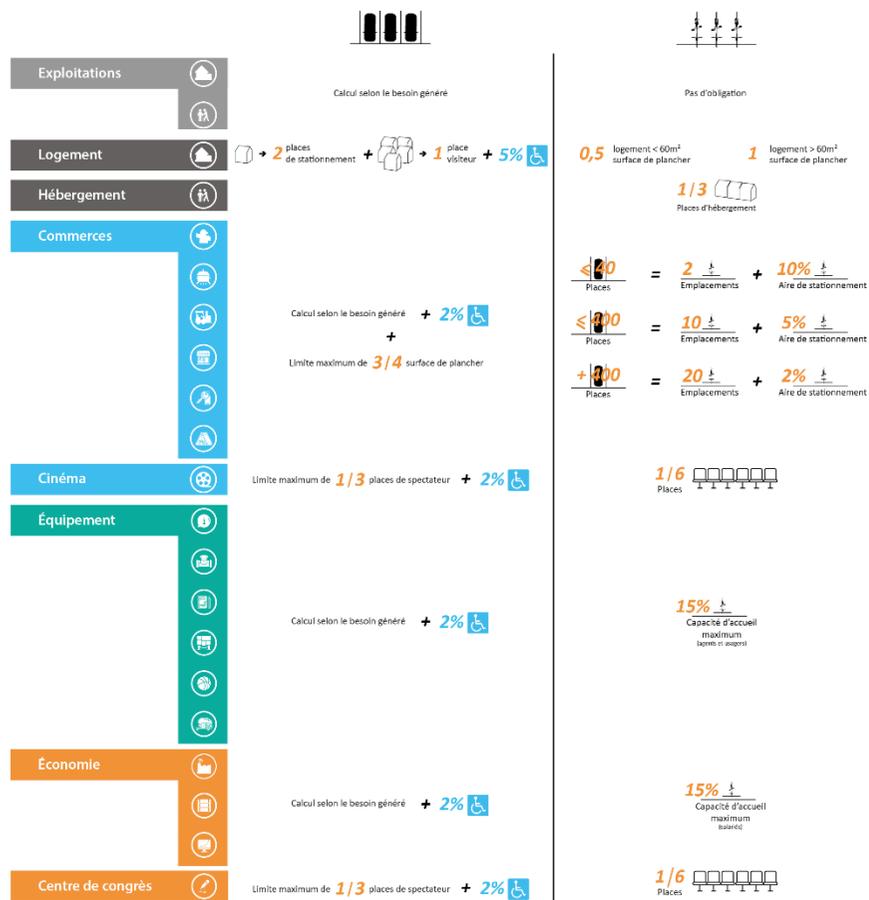


Figure 22 : Synthèse des règles de stationnement par destinations et sous-destinations

Commune	Numéro	EPR	ENR	MOS	EAU	PROX EAU	ZH	EBC	BOIS	LANDES	PPRI	ICPE	SONORE	ARGILE
Bégard	1													
Bégard	5													
Bégard	11													
Belle-Isle en-Terre	1													
Belle-Isle en-Terre	2													
Bréilidy	1													
Callac	5													
Carnoët	1													
Carnoët	2													
Carnoët	1													
Coadout	1													
Coadout	2													
Coadout	3													
Coadout	2													
Grâces	3													
Grâces	5													
Grâces	6													
Guingamp	7													
Guingamp	1													
Kerfot	4													
Kerpert	2													
Kerpert	1													
Lande-baëron	1													
Lande-baëron	2													
Lanloup	2													
Louargat	6													
Mael-Pest	1													
Moustéru	2													
Pabu	1													
Pabu	2													
Pabu	1													
Pabu	2													
Paimpol	3													
Paimpol	4													
Paimpol	5													
Paimpol	6													
Paimpol	7													
Paimpol	8													
Pédernec	2													
Pédernec	3													
Pédernec	5													
Pléhédel	1													
Plésidy	3													
Plouézec	3													
Plouézec	2													
Plouézec	4													
Plouisy	5													
Plouisy	6													
Plouisy	7													
Ploumagoar	5													
Ploumagoar	6													
Ploumagoar	7													
Plourivo	5													
Pont-Melvez	1													
Pont-Melvez	2													
Pont-Melvez	3													
Pontrieux	1													
Pontrieux	3													
St-Adrien	2													
Saint-Agathon	4													
Saint-Clet	1													
Saint-Clet	3													
Squiffec	4													
Tréglamus	5													

Figure 24 : Bilan de l'évaluation des OAP

Le croisement des données révèle que 7 secteurs maintenus à l'urbanisation présentent des enjeux forts sur le plan environnemental et des risques pour la population. Le maintien de ces secteurs est accompagné d'orientations pour prendre en compte ces aspects.

OAP n°5 de Callac

Enjeux et risques



Programmation

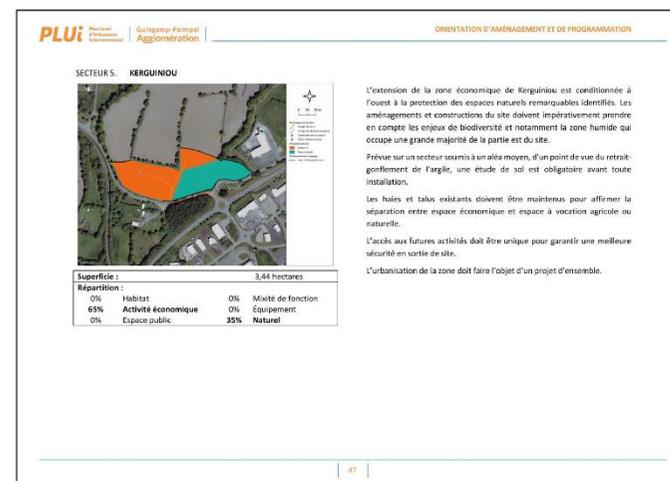
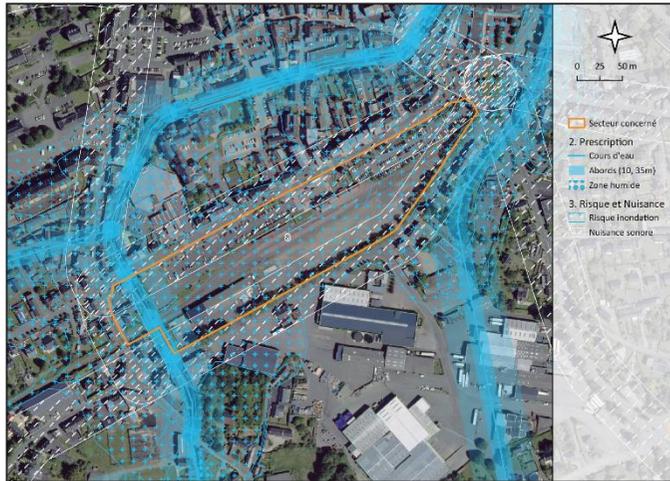


Figure 25 : Comparatif de l'OAP n°5 de Callac

OAP n°8 de Paimpol

Enjeux et risques



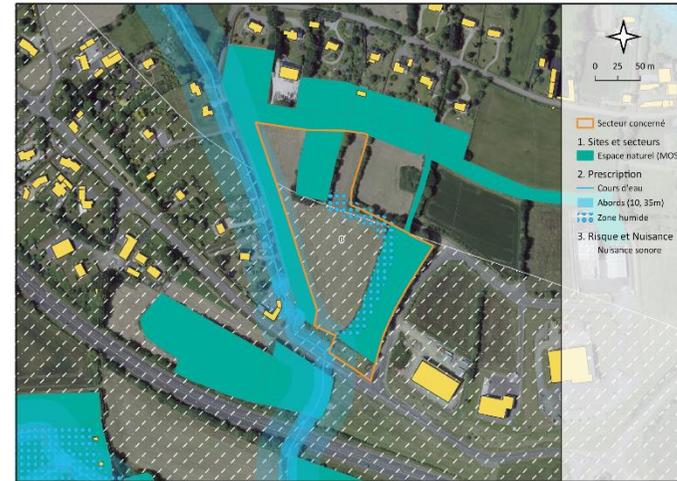
Programmation



Figure 28 : Comparatif de l'OAP n°8 de Paimpol

OAP n°6 de Plouisy

Enjeux et risques



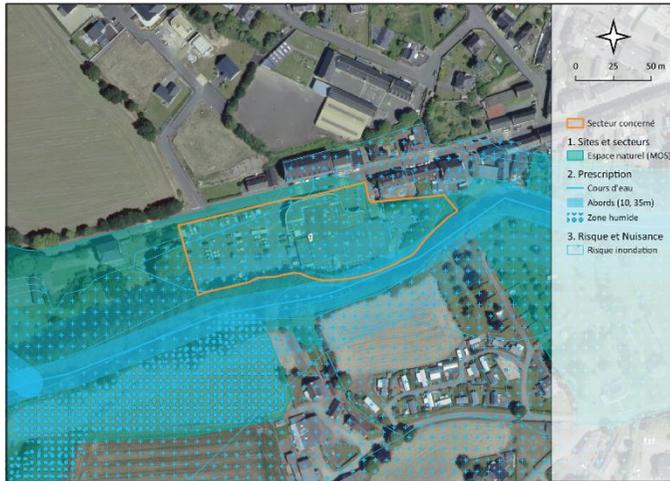
Programmation



Figure 29 : Comparatif de l'OAP n°6 de Plouisy

OAP n°1 de Pontrioux

Enjeux et risques



Programmation



Figure 30 : Comparatif de l'OAP n°1 de Pontrioux

OAP n°2 de Saint-Agathon

Enjeux et risques



Programmation



Figure 31 : Comparatif de l'OAP n°2 de Saint-Agathon

b. Les OAP thématiques

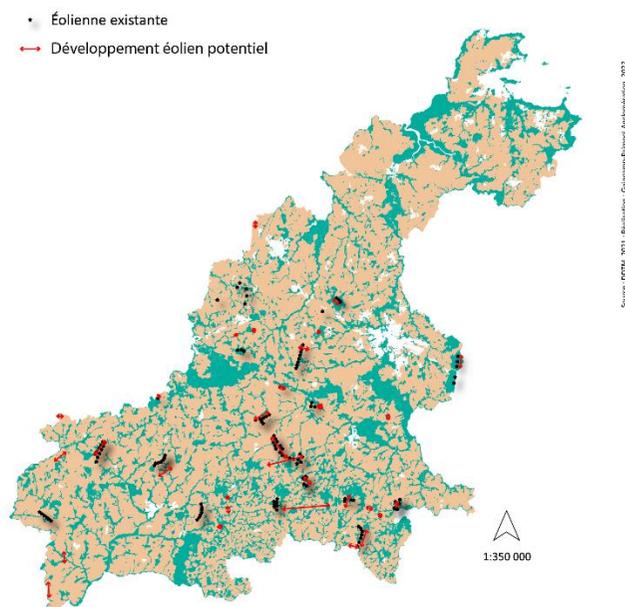
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques permettent de répondre à des enjeux communs sur l'ensemble ou une partie du territoire au-delà des limites communales.

OAP éoliennes

Dans le cadre d'une volonté de meilleure gestion et d'un développement cohérent sur le territoire des parcs éoliens, le Plan Local d'Urbanisme vient planifier les sites potentiels pour accueillir de nouvelles éoliennes et préciser quelques règles d'implantation, paysagères ou de préservation.

Les secteurs sont identifiés en fonction des couloirs de vents, de la topographie des sites mais aussi des enjeux environnementaux et de cohabitation (habitation, paysage, ...) avec les futures installations.

24 sites sont identifiés impactant 24 communes (un site peut-être sur plusieurs communes).



Carte 4 : Synthèse des secteurs de développement éolien

Table des illustrations - Carte

Carte 1 : Situation de Guingamp-Paimpol Agglomération	7
Carte 2 : Les documents d'urbanisme en vigueur	9
Carte 3 : OAP centralité de la commune de Guingamp	25
Carte 4 : Synthèse des secteurs de développement éolien.....	30

Table des illustrations - Tableau

Tableau 1 : Liste des documents compatibles avec le PLUi au titre de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme	6
Tableau 2 : Calendrier des comités de pilotages.....	10
Tableau 3 : Calendrier des groupes de travail annexes.....	10

Table des illustrations - Figure

Figure 1 : Extrait du site internet guingamp-paimpol-agglo.bzh, 25/08/2022	11
Figure 2 : Extrait du registre d'observations n°2	11
Figure 3 : Affiches des réunions publiques organisées.....	12
Figure 4 : Extraits des panneaux d'exposition - Diagnostic	12
Figure 5 : Affiches des inventaires et extraits du carnet "Changement de destination"	13
Figure 6 : Objectif démographique.....	16
Figure 7 : Objectif démographique par secteur.....	16
Figure 8 : Objectif de réduction de la consommation foncière	16
Figure 9 : Armature du territoire.....	17
Figure 10 : Objectif de densité	17
Figure 11 : Objectif de logements	18
Figure 12 : Localisation des zones d'activités économiques.....	18
Figure 13 : Objectif de centralité commerciale	19
Figure 14 : Méthodologie retenue pour le tracé des enveloppes urbaines	20
Figure 15 : Méthodologie retenue pour la traduction règlementaire des zones naturelles	21
Figure 16 : Méthodologie retenue pour la traduction règlementaire des zones agricoles .	21
Figure 17 : Schémas de protection de la trame Bleue.....	22
Figure 18 : Schémas de protection des éléments boisés.....	22
Figure 19 : Schéma de calcul du coefficient de valeur écologique	22
Figure 20 : Choix des destinations et sous-destinations par zones	23
Figure 21 : Synthèse des règles de constructions par zones règlementaires	23
Figure 22 : Synthèse des règles de stationnement par destinations et sous-destinations..	24
Figure 23 : Explication des critères d'évaluation des OAP sectorielles	25
Figure 24 : Bilan de l'évaluation des OAP	26
Figure 25 : Comparatif de l'OAP n°5 de Callac.....	26
Figure 26 : Comparatif de l'OAP n°7 de Grâces	27
Figure 27 : Comparatif de l'OAP n°7 de Grâces	27
Figure 28 : Comparatif de l'OAP n°8 de Paimpol	28
Figure 29 : Comparatif de l'OAP n°6 de Plouisy	28
Figure 30 : Comparatif de l'OAP n°1 de Pontrieux.....	29
Figure 31 : Comparatif de l'OAP n°2 de Saint-Agathon	29