

Guingamp-Paimpol
Agglomération

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



SYNTHESE DES OBSERVATIONS



Table des matières

1.	AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	5
	Avis de la MRAE.....	5
2.	AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)	7
	Avis CDPENAF sur le règlement.....	7
	Avis CDPENAF sur les STECAL	7
3.	AVIS DE LA CNDPS	12
	Avis de la CNDPS.....	12
4.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	13
	a. Avant-propos	13
	En vertu de la réglementation en vigueur, en application des articles du Code de l'Urbanisme ci-après, le projet a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et assimilées.....	
	b. Avis de l'administration générale	13
	Préfecture des Côtes-d'Armor.....	13
	Conseil Régional	16
	Conseil Départemental.....	16
	c. Avis des autorités compétentes	17
	Autorités compétentes en matière d'urbanisme.....	
	Syndicat Mixte du Pays de Guingamp	17
	Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc	17
	Lannion-Trégor Communauté	17
	Leff Armor Communauté	17
	Île de Bréhat	17
	Communauté de communes du Kreiz Breizh	17
	Monts d'Arrée communauté.....	17
	Saint-Brieuc Agglomération	17
	Poher communauté.....	17
	Autorités compétentes en matière de transport.....	
	CFTA Bretagne	17
	Guingamp-Paimpol Agglomération	17
	SNCF Réseau.....	18
	Autorités compétentes en matière d'habitat	
	Guingamp-Paimpol Agglomération	18
	Autorités à l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée	
	Guingamp-Paimpol Agglomération	18
	L'avis de Guingamp Paimpol Agglomération, au titre du règlement applicable au sein des ZAC, est réputé favorable.	
	Commune de Paimpol – ZAC de Malabry	18
	L'avis de la Mairie de Paimpol, au titre du règlement applicable au sein de la ZAC de Malabry, est réputé favorable.	
	Autre autorité compétente.....	
	Centre National de la Propriété Forestière	18
	d. Avis des chambres consulaires.....	18
	Chambre de Commerce et de l'Industrie	18
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	19
	Chambre d'agriculture	19
	Comité Régional de la conchyliculture	19
	Institut National de l'Origine et de la qualité.....	19
5.	PERSONNES CONSULTÉES	20
	Fédération des Associations de Protection de l'Environnement et du Littoral des Côtes-d'Armor (FAPEL22)	20
6.	AVIS DES CONSEILS MUNICIPAUX.....	22
	a. Avant-propos	22
	b. Avis des communes.....	22
	Avis favorables	22
	Avis favorables avec réserves	22
	Bégard	23
	Belle-Isle-en-Terre	23

Bourbriac.....	23
Brélidy	23
Calanhel.....	23
Callac	23
Guingamp	24
Kermoroc'h.....	24
La Chapelle-Neuve.....	24
Paimpol.....	24
Pléhédél.....	24
Ploëzal	24
Ploubazlanec	24
Plouëc-du-Trieux	24
Plourac'h	25
Plourivo	25
Pont-Melvez	25
Quemper-Guézennec	25
Runan	25
Saint-Agathon.....	25
Senven-Léhart	25
Squiffiec.....	25
Avis défavorables.....	25
Carnoët.....	26
Gurunhuel	26
Kerfot.....	26
Lanloup.....	26
Loc-Envel	26
Moustéru.....	26
Pabu.....	26
Péder nec	27
Plouézec	27
Plouisy	27
Ploumagoar	27
Plusquellec	27
Saint-Adrien.....	27
Saint-Clet	28
Saint-Laurent	28
Tréglamus	28
Trégonneau	28
Avis non retenus	29

1. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

En vertu de l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) est consultée.

Conformément aux dispositions de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS) qui a transmis une contribution en date du 10 novembre 2022.

Article L.104-6 du code de l'urbanisme

« La personne publique qui élabore un des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 transmet pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation. »

Avis de la MRAE

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

Avis général

Le projet de PLUi, construit à l'horizon 2033, met l'accent sur le cadre de vie territorial. Il se présente comme globalement vertueux quant à l'économie des sols, la consommation d'espace suivant la trajectoire des réductions attendues par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), et en lien avec une croissance démographique modérée.

Formellement, le dossier n'est pas suffisamment lisible, sa partie évaluation se trouvant diluée dans plusieurs fascicules, de même que les données propres au règlement écrit. Sur le fond, de nombreux points doivent être améliorés, compte-tenu des enjeux environnementaux.

Présentation du projet

Le travail mené sur le plan foncier en matière de densification possible est consistant. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) contient de nombreux principes vertueux, mais le manque d'objectifs chiffrés rend difficile l'objectivation de son efficacité. La conception des OAP représente un travail minutieux et conséquent. Le dossier ne permet cependant pas de faire le lien entre celles-ci, la teneur du PADD, et une prise en compte suffisante de la diversité territoriale, sous ses différents angles, économique, social et environnemental.

Qualité générale du dossier

- Ajouter des synthèses à chaque partie du dossier ;
- Ajouter la description du zonage dans le règlement écrit ;
- Ajouter un résumé non technique.

État Initial de l'Environnement

- Présenter les mesures de continuité écologiques et l'impact actuel des activités humaines sur le territoire ;
- Préciser les enjeux liés Trame Verte et Bleue (TVB) ;
- Préciser les enjeux liés à la faune et à la flore remarquable ;
- Préciser les enjeux liés à la préservation des paysages ;
- Préciser le contexte sonore dans les OAP ;
- Appréhender l'accès aux autres modes de déplacements que l'autosolisme.

Justification des choix

- Expliquer et démontrer la différence des trois scénarii exposés, notamment avec des données chiffrées ;
- Montrer le travail de pré-sélection des secteurs de développement et les choix effectués pour l'extension urbaine ;
- Garantir l'absence d'effet sur l'environnement des dispositions réglementaires du PLUi ;
- Ajouter un critère de proximité des centralités dans l'évaluation des OAP ;
- Ajouter un critère d'impact paysager dans l'évaluation des OAP ;
- Préciser la sélection des sept OAP analysées de manière plus fines ;
- Développer l'évaluation paysagère sur les communes du littorales ;
- Préciser le nombre de création de dents creuses liée à l'extension urbaine programmée.

Indicateurs de suivi du PLUi

- Reprendre les indicateurs du SCoT ;
- Ajouter un critère prouvant la priorité donnée aux opérations de densification ;
- Améliorer les indicateurs de suivi en termes de ressource en eau ;
- Améliorer les indicateurs de suivi en termes d'assainissement ;
- Améliorer les indicateurs de suivi en termes d'usage de la voiture ;
- Améliorer les indicateurs de suivi en termes de préservation des milieux agro-naturels.

Articulation avec les autres documents d'urbanisme

- Développer de façon chiffrée la compatibilité du PLUi avec le SCoT.

Consommation foncière

- Contraindre la réalisation d'une opération en extension après la réalisation d'une opération en renouvellement urbain.

Prise en compte de l'environnement dans les projets

- Tendre vers un habitat collectif sur les OAP de Grâce, Saint-Agathon, Saint-Clet et de Trégonneau pour diversifier la typologie d'habitat sur le territoire ;
- Densifier les OAP de Péder nec, Plouisy, Plourac'h, Squiffiec (n°2) et de Tréglamus (n°1 et 4) ;
- Justifier la consommation projetée dans les zones d'activités économiques.

Milieux aquatiques

- Ajouter un récapitulatif du linéaire de ripisylves ;
- Présenter le dysfonctionnement des stations d'épurations ;
- Démontrer la possibilité d'ouverture à l'urbanisation par rapport à l'état du réseau ;
- Caractériser l'effet de l'assainissement individuel ;
- Indiquer une part minimale de surfaces perméables dans les OAP ;
- Préciser les modalités de gestion des eaux pluviales sur les OAP de Callac (n°1, 2 et 4), Paimpol (n°1) et de Ploumagoar ;
- Démontrer l'acceptabilité des nouveaux aménagements en termes d'assainissement ;
- Démontrer l'absence d'incidence sur les sites classés Natura 2000 ;

Biodiversité

- Harmoniser le zonage Nf du PLUi et les zones de boisements présentées dans le PCAET ;
- Améliorer l'explication du zonage Nf ;
- Protéger les espaces de biodiversité non couvert par un Espace Boisé Classé ;
- Mentionner l'élaboration d'un atlas de la biodiversité à l'échelle communale ;
- Expertiser les obstacles aux déplacements de la faune sauvage ;
- Développer les mesures pour lutter contre les pollutions lumineuses ;
- Justifier le déclassement du boisement dans l'OAP n°1 de Plouëc-du-Trieux ;
- Justifier la rupture de continuité urbaine au niveau de la zone commerciale de Saint-Loup à Pabu ;
- Prévoir des mesures d'ERC sur l'OAP n°2 de Paimpol, notamment en termes de haies et d'espace agricole ;
- Renforcer le maintien des haies bocagères de l'OAP n°4 de Ploubazlanec ;
- Prévoir des mesures d'accompagnement sur les OAP de Kerfot (n°2), OAP de Grâce (n°7), Pabu, Péder nec (n°3), Plouisy (n°6 et 7) et Ploumagoar (n°8) ;
- Réaliser une OAP thématique sur le paysage.

Projet éolien

- Rappeler dans l'OAP thématique (éolienne) que chaque projet sera soumis à une étude environnementale pour préciser les enjeux floristiques et faunistiques locaux ;
- Justifier, d'un point de vue de l'acceptation du paysage, des projets éoliens sur la commune de Bourbriac ;

Pollution, risque et nuisance

- Revoir l'anticipation du risque de submersions marines et du recul du trait de côte en fonction des prédictions ;
- Améliorer la protection des personnes face au risque d'inondation et de submersions marines au niveau des OAP n°7 et 8 de Paimpol ;
- Prévoir des dispositions de protections liés au risque d'inondation sur l'OAP n°1 de Pontrieux ;
- Apporter une attention particulière sur le risque sonore au niveau des OAP de Belle-Isle-en-Terre (n°1 et 2), Calanhel, Carnoët (n°3), Coadout (n°3), Grâce (n°5), Péder nec (n°2), Plouisy (n°6), Ploumagoar (n°6) et de Plourivo (n°3).
- Réaliser une étude acoustique dans les zones économiques.

Mobilité

- Développer les liaisons douces entre commune ;
- Développer les liaisons douces et de stationnement vélo sur les OAP – Gares (Guingamp et Paimpol).

2. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

En vertu des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est consultée.

Article L.151-12 du code de l'urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. ».

Avis CDPENAF sur le règlement

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

La commission émet un avis favorable sous réserve de l'intégration de l'ensemble des points identifiés :

- Mentionner la règle de réciprocité entre les extensions et les bâtiments agricoles ;
- Mentionner la règle de réciprocité entre les annexes et les bâtiments agricoles ;
- Exiger la non création de logement supplémentaire pour les annexes ;
- Prévoir une distance maximale d'implantation de 30 mètres entre le bâtiment principal et les annexes ;
- Préciser que les annexes, sur les communes soumises à la Loi Littoral, doivent être accolées à l'habitation existante.

Article L.151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Avis CDPENAF sur les STECAL

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

Commune	Intitulé	Avis de la Commission
Bégard	Déchetterie	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments ou à la justification d'un projet spécifique. À l'unanimité
	Urvoy	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Transport funéraire	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Golf (constructions)	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité

	Établissement Huon	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Armoripark	Défavorable – à zoner en U À l'unanimité
	Centre de plongée (nord-est)	Favorable À l'unanimité
	Centre de plongée (sud-ouest)	Défavorable À l'unanimité
Belle-Isle-en-Terre	Maison Derrien	Favorable À l'unanimité
	Château de Coat-An-Noz	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments non agricoles À l'unanimité
	Les Loueurs bretons	Favorable À l'unanimité
	Aire de Camping-car	Défavorable – à zoner en U À l'unanimité
Bourbriac	SARL Coroller Damien	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Salle des Forges	Favorable À l'unanimité
	ZA de Keriolet	Favorable À l'unanimité
	Ancienne carrière	Favorable 13 avis favorables – 2 avis défavorables
	Antenne routière	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
Bulat-Pestivien	Camping	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
Calanhel	Carrière	Défavorable – Gestion au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme À l'unanimité
Callac	Camping	Défavorable – à zoner en U À l'unanimité
Carnoët	Garage Le Roux	Favorable À l'unanimité
	La Vallée des Saints	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve d'identifier deux secteurs distincts : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 secteur limité à l'emprise des bâtiments existants et régi par le règlement prévu pour le secteur Av ; ▪ 1 secteur spécifique pour la zone accueillant les statues et régie par un règlement adapté, permettant uniquement l'implantation de ces statues
	L'Hyères	À l'unanimité Favorable À l'unanimité
Coadout	Château du Bois de la Roche	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
Grâces	Bretagne Matériaux	Favorable À l'unanimité
	Station	Favorable À l'unanimité
	Station d'épuration	Favorable À l'unanimité
Guingamp	Château des Salles (construction)	Favorable À l'unanimité
Kerfot	Camping	Défavorable – à zoner en U À l'unanimité

Kermoroc'h	SARL Maros Ravon	Favorable À l'unanimité
Landebaëron	Station essence	Favorable À l'unanimité
	Imprimerie	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
Lanloup	Château de Lanloup – Hébergement touristique	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Manoir de la Noë Verte	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Camping	Défavorable – à zoner en U À l'unanimité
Louargat	Pension canine	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Atelier des Forges	Favorable À l'unanimité
	Manoir du Cleuziou	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
Moustéru	ZA de Groesquer	Favorable À l'unanimité
Pabu	Camping	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Lycée du Restmeur	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments ou de la justification d'un projet À l'unanimité
Paimpol	Déchetterie	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments ou de la justification d'un projet À l'unanimité
	Pompiers et Gens du voyage	Favorable À l'unanimité
	École des Glénans	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Abbaye de Beauport – Tourisme	Favorable À l'unanimité
	Camping – Abbaye de Beauport	Défavorable – à zoner en U À l'unanimité
	Ostréiculture	Favorable À l'unanimité
Pédernec	Traou an Dour	Favorable À l'unanimité
Pléhédel	Station essence	Favorable À l'unanimité
	Camping	Défavorable – à zoner en U À l'unanimité
	Château du Boisgelin	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
Plésidy	Ancienne carrière	Favorable 13 avis favorables – 2 avis défavorables
Ploëzal	Roche Jagu	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Domaine de la Roche Jagu	Défavorable À l'unanimité
	Broc Renov	Favorable À l'unanimité

Ploubazlanec	Camping	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Lycée Kersa La Salle	Favorable À l'unanimité
	Embarcadère de l'Arcouest	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Embarcadère de l'Arcouest - Stationnement	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Camping	Défavorable – à zoner en U À l'unanimité
	Camping	Défavorable – à zoner en U À l'unanimité
	Centre nautique	Favorable À l'unanimité
	Gens du voyage	Favorable À l'unanimité
	CCI – Pors Even	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Camping	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Plouëc-du-Trieux	Entreprise Bigot JL
Plouézec	Casse du Goëlo	Favorable À l'unanimité
	Camping	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Camping	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Artimon	Favorable À l'unanimité
Plougonver	Gare	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments ou de la justification d'un projet À l'unanimité
	ZA du Ouelen (est)	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	ZA du Ouelen	Favorable À l'unanimité
Plouisy	ESAT	Favorable À l'unanimité
	Station GMV	Favorable À l'unanimité
	Lycée agricole	Favorable À l'unanimité
	Bois de Geffroy – Tiny house	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	RM Motoculture	Favorable À l'unanimité
	Parc Énes	Favorable À l'unanimité
	Roudouhir	Favorable 11 avis favorables – 3 avis défavorables – 1 abstention
	Plateforme de compostage	Favorable À l'unanimité

	Lycée Sainte-Anne	Favorable À l'unanimité
	Pont-Ezer nord	Favorable À l'unanimité
	Pont-Ezer sud	Favorable À l'unanimité
Ploumagoar	SARL Pierrick Monjaret	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Gens du voyage	Favorable À l'unanimité
	Lanvinec	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Le Rulém	Favorable À l'unanimité
Plourivo	Centre de tri	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments ou de la justification d'un projet À l'unanimité
	Maison de l'estuaire	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
Plusquellec	Cimetière	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de limiter le règlement au caractère du site (activité funéraire) À l'unanimité
Pont-Melvez	Hébergement touristique	Favorable À l'unanimité
Pontrieux	Cimetière	Favorable À l'unanimité
Runan	Menuiserie Richard	Favorable À l'unanimité
Saint-Adrien	Ancienne carrière	Favorable 13 avis favorables – 2 avis défavorables
Saint-Agathon	Hippodrome	Favorable À l'unanimité
	Gens du voyage	Favorable À l'unanimité
	Grande Ourse	Défavorable – à zoner en U À l'unanimité
Saint-Clet	Entreprise Bigot JL	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité
	Cimetière	Favorable À l'unanimité
Saint-Laurent	Le Sornel	Favorable À l'unanimité
	Palacret	Favorable À l'unanimité
Squiffiec	Terrain des sports	Favorable À l'unanimité
	Gare	Favorable À l'unanimité
Tréglamus	Carrière	Défavorable – Gestion au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme À l'unanimité
Trégonneau	Gare	Favorable À l'unanimité
Yvias	École	Défavorable en l'état, mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments À l'unanimité

3. Avis de la CDNPS

En vertu de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) est consultée.

Article L.121-27 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».

Avis de la CDNPS

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

La commission émet un avis favorable à la demande de classement des EBC pour les communes de Paimpol, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouézec, Plourivo et Quemper-Guézennec, sous réserve de l'ajustement de classement pour les communes de Plourivo et Paimpol :

- Le massif de Penhoat et les entités boisées autour du secteur de la Chapelle-Neuve, sur la commune de Plourivo, doivent être classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Les périmètres appartenant au « groupe de maintien de la biodiversité » de l'aménagement forestier approuvé et affectés d'un objectif de gestion conservatoire des landes pourront être exclus du zonage EBC. Cette exclusion pourra également s'appliquer aux périmètres d'habitats communautaires prioritaires dont la suppression de l'état boisé sera envisagée lors du prochain aménagement.
- L'Est du massif de Beauport, sur la commune de Paimpol, devra être classé en EBC pour assurer la continuité du classement du boisement.

4. Avis des Personnes Publiques Associées

a. Avant-propos

En vertu de la réglementation en vigueur, en application des articles du Code de l'Urbanisme ci-après, le projet a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et assimilées.

Article L.153-16 du Code de l'urbanisme

« Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ;
[...]. ».

Article L.132-7 du Code de l'urbanisme

« L'État, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévus à l'article L.1231-1 du Code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L.312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration [...] des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titre IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du Code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent la liaison avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou dans un plan local d'urbanisme ».

Article L.132-9 du Code de l'urbanisme

« Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

1° Les syndicats d'agglomérations ;
2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »
Les demandes de modifications, compatible avec le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu le 30 septembre 2019 et le 17 mai 2022, pourront être prises en compte après les conclusions de l'enquête publique.

Article L.153-17 du Code de l'urbanisme

« Le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande :

1° aux communes limitrophes ;
2° aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;
3° A la commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers, mentionnée à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ».

Article L.153-18 du Code de l'urbanisme

« Lorsque le projet d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme élaboré ou révisé.
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »

b. Avis de l'administration générale

Préfecture des Côtes-d'Armor

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

Dans le cadre de son avis, le Préfet a consulté les services de l'Etat et joint en annexe l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) qui a transmis une contribution en date du 8 novembre 2022, l'avis du Ministère des Armées en date du 12 décembre 2022, complété en date du 15 décembre 2022 au titre de l'application des servitudes d'utilité publique PT1 et PT2, ainsi que l'avis de la DRAC Bretagne en date du 23 décembre 2022 au titre de l'Archéologie Préventive.

Le projet s'inscrivant dans une perspective de réduction ambitieuse de la consommation foncière, en rupture avec la situation des dernières années, et en cohérence avec les orientations du schéma de cohérence territoriale approuvé le 8 juillet 2021, le préfet émet un avis favorable sous réserve que les modifications et améliorations ci-dessous soient prises en compte :

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Ajouter une analyse de la consommation foncière liée à l'agriculture est souhaitable ;
- Développer l'analyse du potentiel mobilisable en zone urbaine à l'échelle de chaque commune. Les objectifs de mobilisation de 5% des fonds de jardins et de 50% des dents creuses doivent être plus largement expliqués ;
- Mettre en lien le développement des équipements et les logements réalisés ;
- Développer l'analyse du potentiel mobilisable en zone économique pour justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones majeures notamment sur les communes de Plouisy et Grâces ;
- Justifier les secteurs d'équipement programmés ;
- Définir des règles pour les cœurs d'îlot pour accompagner ces mutations ;
- Développer le recensement et les règles sur les éléments patrimoniaux identifiés ;
- Compléter le diagnostic « risques et nuisances » au regard des dispositions listées au titre du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), risques majeurs naturels d'inondation, risque retrait gonflement des argiles et les secteurs d'information sur les sols (SIS) ;
- Justifier la délimitation des Espaces Proches du Rivage.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- Majorer l'objectif de densité 12 logements par hectare dans les communes dites « issues du maillage rural » à un minimum de 15 logements par hectare.

REGLEMENT

- Limiter l'enveloppe urbaine de la commune de Plouézec aux secteurs les plus denses, conformément à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme ;
- Limiter la possibilité de développement des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Une réduction des zones et/ou la mise en place de dispositions règlementaires peuvent répondre à cette demande ;
- Préciser la différence entre les périmètres de protection commerciale et les périmètres de préservation ;
- Programmer les ouvertures à l'urbanisation (1AU et 2AU) en fonction des performances du couple réseau/station d'assainissement ;
- Rappeler que « les voiries d'accès aux places de stationnement font partie intégrante du fonctionnement d'une aire de stationnement et ne peuvent donc pas être déduites » ;
- Renforcer les dispositions règlementaires concernant les insertions architecturales en lien avec les objectifs du PADD ;
- Renforcer les dispositions règlementaires concernant les insertions paysagères en lien avec les objectifs du PADD ;
- Renforcer les règles de l'article 6 des dispositions générales en identifiant des typologies ;
- Ajouter la possibilité d'adapter les règles d'implantation, article 16, en fonction d'un contexte particulier qui serait identifié en tissu ancien ou en hameau en patrimonial ;
- Ajouter à l'article 17 des dispositions générales, portant sur les hauteurs, que des règles particulières sont prescrites par zonage dans le règlement littéral ;
- Développer l'article 18 des dispositions générales, portant sur les façades, en précisant les alignements, l'ordonnement, la proportion, la nature, etc. ;
- Développer l'article 19 des dispositions générales, portant sur les toitures, en précisant les pentes, le nombre de pans, les aspects, etc. ;
- Adapter la règle prévue à l'article 21 des dispositions générales, portant sur les énergies renouvelables à la typologie des constructions, rénovation, etc. ;
- Adapter les règles d'emprises au sol des constructions, en zone Uha, selon les tissus existant ;
- Préciser les règles de hauteurs, en zone Uha, pour permettre un développement cohérent notamment au vu des gabarits ;
- Mettre en cohérence les règles commerciales prévues sur les périmètres de centralité et le zonage ;
- Supprimer la possibilité d'implantation commerciale supérieure à 300m² dans les zones Uhd, Uhe, Uhf en-dehors des périmètres de centralité ;
- Interdire les restaurants de plus de 300m² dans les zones d'activités majeures ;
- Préciser la destination et sous-destination des coffres électriques et des antennes relais ;
- Identifier un emplacement réservé sur le projet de chaufferie-bois de l'entreprise Entremont à Saint-Agathon ;
- Intégrer des dispositions relatives au risque sismique ;
- Supprimer l'enveloppe urbaine, pour respecter la méthodologie fixée, des villages suivants :
 - Costy sur la commune de Bégard (structuration) ;
 - Le Vieux Poirier sur la commune de Kermoroc'h (structuration) ;
 - Kervoquin sur la commune d'Yvias (nombre de construction).
- Supprimer la possibilité d'extension prévue sur le village de Croaz Guillou à Plouisy ;
- Abandonner le projet de déplacement de l'Intermarché. Le projet est incompatible avec le SCoT ;

- Supprimer les secteurs 1AUj et 2AUj contraires aux dispositions du SCoT ;
- Revoir la marge de recul par rapport à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, en-dehors des espaces urbanisés, et justifier les dérogations retenues dans le rapport de présentation, notamment aux abords de :
 - La RN12, recul de 100 mètres (Impasse de Keribau – Grâces, Zone 2AUYk – Grâces, Uyi – Louargat, Partie de la zone Uhd – Belle-Isle-en-Terre) ;
 - La RD7, recul de 75 mètres (2AUyi - Kerfot) ;
 - La RD767, recul de 75 mètres (zones Uhd et Ue –Bégard, Zone Uhc – Péderneq, 2AUYk – Plouisy) ;
 - La RD787, recul de 75 mètres (Carnoët).
- Détailler les emplacements réservés (destination, vocation, ...) ;
- Rappeler la définition des sous-zonages dans le règlement littéral ;
- Prévoir les dispositions des zones NI, Nt ou AI prévues au règlement graphique ;
- Corriger la zone U présente au sud-est de Ploumagoar ;
- Ajuster le règlement de la zone Nr pour être compatible avec l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme ;
- Supprimer la possibilité de réaliser des abris pour animaux dans les zones An ;
- Préciser que les zones AI peuvent autoriser uniquement les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de l'obtention d'une dérogation spécifique, en dehors des espaces proches du rivage ;
- Préciser que « dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du Code de l'environnement) ».

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Renforcer la programmation des zones à ouvrir à l'urbanisation à l'échelle de la communauté d'Agglomération, en tenant compte de la nécessité de renforcer les pôles ;
- Développer les greffes et les franges urbaines des OAP ;
- Préciser que les densités indiquées peuvent varier à la hausse « après études du contexte particulier de chaque secteur » ;
- Créer une OAP « Patrimoine » pour préserver les centres anciens et les bourgs constitutifs de l'identité du territoire (trame parcellaire, hauteur de bâti, ...) ;
- Approfondir les réflexions sur les formes urbaines et l'optimisation foncière ;
- Affiner la programmation pour répondre aux enjeux de réduction des logements vacants et de redynamisation des centres urbains ;
- **Bégard :**
 - Préciser les aménagements sur l'OAP n°5 ;
 - Préserver de toute urbanisation l'OAP n°6 ;
 - Densifier et préciser l'OAP n°7.
- **Callac :**
 - Tenir compte du projet d'habitat inclusif sur la parcelle située au sud de l'OAP n°1, notamment au niveau de l'aménagement du cheminement doux ;
 - Réduire la densité du secteur n°4 qui paraît élevée comparé à celle programmée sur les secteurs n°2 et 3 ;
 - Développer les principes d'aménagement pour justifier le développement d'activités sur l'OAP n°5.
- **Carnoët :**
 - Détailler l'OAP n°2 de Carnoët, au-delà du seul principe de voie ;
 - Motiver l'OAP n°3 correspondant au développement d'une activité économique ;
 - Justifier le principe de voirie de l'OAP n°4 qui s'étend en zone agricole.
- **Paimpol :**
 - Vérifier la compatibilité des OAP n°2 et 8 par rapport au Site Patrimonial Remarquable ;
 - Étudier l'OAP n°1 par rapport au Site Patrimonial Remarquable. Situé en dehors de périmètre du SPR, sa localisation en entrée de ville nécessite un aménagement de qualité.
- **Plouisy :**
 - Justifier le nombre de secteurs programmés ;
 - Structurer les aménagements projetés.
- **Ploumagoar :**
 - Préciser l'usage des OAP dédiées aux équipements (OAP n°7 et 8).
- **Pontrieux :**
 - Préciser les préconisations d'aménagement sur l'OAP n°1.
- **Ploubazanec :**
 - Prévoir une OAP sur le secteur de l'Arcoquest. Situé en site classé et site inscrit, le secteur nécessite une réflexion globale sur son aménagement futur.

ANNEXES

- Mettre à jour les Servitudes d'Utilité Publique, notamment :
 - Les monuments classés : Ancienne prison de Guingamp ;
 - Les monuments inscrits : Ancienne prison de Guingamp (suppression), 21 rue Notre-Dame à Guingamp, 14 et 16 place du Martray à Paimpol, Église Notre-Dame-Fontaines à Pontrieux) ;
 - Les sites classés : Plounez – avenue d'arbres à Paimpol ; Estuaire du Trieux et du Jaudy à Paimpol, Ploëzal et Ploubazlanec, Plateau de Rohou à Ploubazlanec, site littoral et domaine public maritime à Plouézec ;
 - Les sites inscrits : Plounez – avenue d'arbres à Paimpol (suppression) ; Entre Penvénan et Plouha à Ploubazlanec (suppression), Littoral entre Penvénan et Plouha à Ploëzal et Quemper-Guézennec, Chapelle de Kerprovost avec son enclos boisé à Plouëc-du-Trieux, ;
 - La servitude T4 ;
 - La servitude T7 qui s'applique en dehors de la servitude T5 et non sur tout le territoire ;
 - Les servitudes PT1 et PT2.

CONSULTATIONS COMPLÉMENTAIRES

- **AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ BRETAGNE**
 - Mettre à jour le diagnostic des eaux de baignade datant de 2018 ;
 - Reprendre un tableau synthétique permettant localiser plus les communes concernées par les périmètres de captages ;
 - Intégrer les plans des réseaux d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.
- **DIRECTION INTERDÉPARTEMENTALE DES ROUTES OUEST**
 - Déclasser les boisements identifiés aux abords des voies.
- **SERVICE RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE**
 - Détailler les zones de présomption de prescription archéologique dans l'état initial de l'environnement ;
 - Intégrer les mesures de protection des zones de présomption de prescription archéologiques dans le règlement littéral et graphique du PLUi.

Conseil Régional

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

La Région rappelle la démarche de Breizh Cop et la mise en place du SRADDET. L'avis du Conseil Régional est réputé favorable.

Conseil Départemental

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

Le Département des Côtes d'Armor émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques et propositions émises, relatives au réseau routier et aux espaces naturels.

RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL

- **Bégard :**
 - Privilégier un seul accès (OAP n°4) ;
- **Gurunhuel :**
 - Faire attention au risque de report du trafic sur la nouvelle voie créée (OAP n°2) ;
- **Magoar :**
 - Être vigilant sur la sécurité au niveau de la courbe (OAP n°1) ;
- **Péder nec :**
 - Mettre en cohérence l'aménagement prévu avec l'aménagement de la rue existant (OAP n°3) ;
- **Ploëzal :**
 - Prévoir l'accès sur la D21 et non la D15 (OAP n°4) ;
- **Plouézec :**
 - Vérifier que le positionnement de l'accès n'impact pas la circulation sur le carrefour (OAP n°2) ;
- **Plougonver :**
 - Vérifier la bonne visibilité au niveau de l'accès (OAP n°2) ;
- **Plouisy :**
 - Prévoir l'accès sur la voie communale et à bonne distance du giratoire (OAP n°7) ;
- **Runan :**
 - Être vigilant sur l'accès au niveau de la D21 (OAP n°2) ;
- **Saint-Agathon :**
 - Remplacer le nom de la voie entre D9 et D8 (OAP n°2).

PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

- Compléter les dispositions réglementaires prévues à l'article 3 des dispositions générales du règlement, « Élément boisé paysagé » (L.151-23) pour permettre les coupes de pin : « Par dérogation, aucune mesure compensatoire ne sera exigée pour les projets d'ouverture dans le cadre d'une restauration ou préservation du milieu naturel, si et seulement si, l'intérêt écologique, en lien avec la présence d'une espèce de faune ou de flore particulière ou d'un habitat naturel spécifique, est démontré » ;
- Supprimer les prescriptions environnementales sur la Lande de Supplice à Louargat, la lande du site de Kerlouët et de Saint-Maudez à Plourac'h.

c. Avis des autorités compétentes

Autorités compétentes en matière d'urbanisme

Syndicat Mixte du Pays de Guingamp

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

Le Syndicat Mixte du Pays de Guingamp émet un avis favorable au projet de plan assorti d'observations.

- Tendre vers une densité moyenne de 20 logements par hectare sur les secteurs d'OAP.

Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

Le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc souligne les efforts faits pour limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales et l'effort de réduction de près de 60% de la consommation foncière. A ce titre, le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc émet un avis favorable au projet de plan assorti d'observations :

- Fixer des objectifs de densité plus ambitieux compte tenu des nouveaux objectifs de sobriété foncière ;
- Justifier la programmation des extensions à vocation économique.

Lannion-Trégor Communauté

L'avis de Lannion-Trégor Communauté est réputé favorable.

Leff Armor Communauté

L'avis de Leff Armor Communauté est réputé favorable.

Île de Bréhat

L'avis de la commune de l'Île de Bréhat est réputé favorable.

Communauté de communes du Kreiz Breizh

L'avis de la Communauté de communes du Kreiz Breizh est réputé favorable.

Monts d'Arrée communauté

L'avis de Monts d'Arrée Communauté est réputé favorable.

Saint-Brieuc Agglomération

Saint-Brieuc Agglomération émet un avis favorable sans observation.

Poher communauté

L'avis de Poher Communauté est réputé favorable.

Autorités compétentes en matière de transport

CFTA Bretagne

L'avis de CFTA Bretagne, en charge de l'exploitation de la ligne ferroviaire Paimpol – Guingamp – Carhaix, est réputé favorable.

Guingamp-Paimpol Agglomération

L'avis de Guingamp-Paimpol Agglomération est réputé favorable.

Région Bretagne

L'avis de la Région Bretagne en matière de transports est réputé favorable.

SNCF Réseau

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

La SNCF Immobilier s'est exprimée en qualité d'autorité compétente en matière de transport. L'avis favorable avec préconisations, émis le 9 janvier 2023, est réputé hors délai de consultation des Personnes Publiques Associées.

La SNCF Immobilier soumet à Guingamp-Paimpol Agglomération de prendre en compte les préconisations suivantes :

- Préserver les emprises autour des passages à niveau ainsi que les emprises le long des voies sur l'axe ferroviaire de Guingamp-Carhaix ;
- Interdire le rejet d'eaux pluviales en direction des voies, dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- S'assurer que les travaux de maintenance et d'entretien des voies soit possible au vu du règlement actuel ;
- Déclasser l'ensemble des protections de boisements sur une largeur de 3 mètres par rapport aux voies ;
- Déclasser les zones naturelles à proximité des voies ;
- Inscrire l'ensemble des voies en zones urbaines ;
- Mentionner la disposition suivante pour toutes les zones traversées par une voie ferrée : « sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire » ;
- Indiquer les coordonnées du service gestionnaire de la servitude T1 ;
- Mettre à jour la servitude T1, dès la transmission de la nouvelle notice en cours de formalisation ;
- Cartographier sur le plan des servitudes la disposition T1 conformément à la réglementation en vigueur.

Autorités compétentes en matière d'habitat

Guingamp-Paimpol Agglomération

L'avis de Guingamp-Paimpol Agglomération en matière d'habitat est réputé favorable.

Autorités à l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée

Guingamp-Paimpol Agglomération

L'avis de Guingamp Paimpol Agglomération, au titre du règlement applicable au sein des ZAC, est réputé favorable.

Commune de Paimpol – ZAC de Malabry

L'avis de la Mairie de Paimpol, au titre du règlement applicable au sein de la ZAC de Malabry, est réputé favorable.

Autre autorité compétente

Centre National de la Propriété Forestière

L'avis du Centre National de la Propriété Forestière est réputé favorable.

d. Avis des chambres consulaires

Chambre de Commerce et de l'Industrie

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

La Chambre de Commerce et de l'Industrie des Côtes-d'Armor ont fait part des éléments suivants :

- Permettre le développement des activités commerciales présentes sur le secteur de l'embarcadère de l'Arcouest, classé en « Ne » ;
- Reclasse le camping du Ouern en zone « Ntl » conformément aux autres campings du littoral ;
- Classer le port de Loguivy-de-la-Mer en zone Uj, au lieu de Na, pour permettre la réalisation de travaux d'entretien nécessaires à la bonne tenue du site ;
- Prioriser les activités portuaires et maritimes sur les espaces dédiés (Loguivy-de-la-Mer, Kerpallud, Arcouest) ;
- Créer des STECAL sur l'ensemble des activités commerciales, restaurants, hébergements touristiques et activités portuaires implantées en zone « N ».

Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable sans observation.

Chambre d'agriculture

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

La Chambre d'agriculture émet un avis défavorable, considérant que le document doit :

- Prendre en compte les données 2011-2021 pour dresser le bilan de la consommation foncière passée ;
- Mettre en cohérence les données concernant la consommation foncière, mentionnées dans le diagnostic et le PADD ;
- Calculer la consommation réelle entre 2020 et 2023 et déduire le potentiel consommable aux surfaces allouées par le SCoT sur la période 2020-2030 et 2030-2040 ;
- Présenter un atlas des espaces mutables par commune ;
- Augmenter l'objectif de mobilisation des fonds de jardin, actuellement à 5% ;
- Augmenter l'objectif de mobilisation des dents creuses, actuellement à 50% ;
- Présenter les dispositifs mis en place pour permettre la reconquête des logements vacants ;
- Réduire les secteurs constructibles à 50 hectares au lieu de 75 hectares, pour l'habitat ;
- Déclasser les secteurs d'extension sur les communes de La Chapelle-Neuve, Ploëzal, Plougonver et de Quemper-Guézennec, au vu du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Programmer l'ensemble des secteurs AU en 2AU pour contrôler leur ouverture ;
- Préciser les dispositions mises en place pour renforcer les polarités ;
- Augmenter la densité sur les communes issues du maillage rural à 15 logements par hectare ;
- Respecter l'objectif de densité indiqué dans le PADD ;
- Intégrer des dispositions concernant la diversification des typologies d'habitat dans les OAP ;
- Justifier le besoin d'extension économique sur le territoire ;
- Intégrer les STECAL au 100 hectares de zones 1AU et 2AU à vocation économique ;
- Déclasser les STECAL non justifiés dans le rapport de présentation ;
- Réduire les droits des STECAL pour conserver le caractère limité ;
- Intégrer dans le rapport de présentation le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2018 ;
- Corriger les renvois au PADD présents dans le rapport de présentation au niveau de la justification des choix ;
- Supprimer le besoin de prendre en compte la projection des houppiers des arbres, aux abords des éléments paysagés boisés identifiés, pour permettre l'extension des exploitations agricoles ;
- Réduire les dispositions de protection des cours d'eau à 10 mètres pour les exploitations agricoles, au lieu de 35 mètres ;
- Ajouter la mention « sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF » à l'article 5 des dispositions générales portant sur les changements de destination ;
- Reprendre les préconisations de la Charte « Construire en zone agricole dans les Côtes d'Armor » conformément au DOO du SCoT ;
- Limiter l'implantation des annexes, pour le logement, à 20 mètres de la construction principale, dans les zones agricoles et naturelles ;
- Corriger l'erreur matérielle cachant les articles 13 et 14 portant sur les dispositions règlementaires liées aux communes littorales ou estuariennes ;
- Permettre aux exploitations agricoles se trouvant dans une zones « An » ou « Na » conformément à l'article L.121-11 du Code de l'urbanisme ;
- Classer tous les bâtiments d'exploitation en zone agricole.

Comité Régional de la conchyliculture

L'avis du Comité régional de la conchyliculture est réputé favorable.

Institut National de l'Origine et de la qualité

L'avis l'institut national de l'origine et de la qualité est réputé favorable.

5. Personnes consultées

Article L.132-12 du Code de l'urbanisme

« Sont consultées à leur demande pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme :

1° Les associations locales d'usagers dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ;

2° Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement ;

3° La commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers, mentionnée à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. ».

Fédération des Associations de Protection de l'Environnement et du Littoral des Côtes-d'Armor (FAPEL22)

Conformément à l'article L.132-12 du Code de l'Urbanisme, la Fédération des Associations de Protection de l'Environnement et du Littoral des Côtes-d'Armor (FAPEL 22) avait fait part, au moment de la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, a fait valoir ses droits en tant qu'association de protection de l'environnement agréée. A ce jour, l'association ne répond plus à cette désignation. C'est pourquoi, à titre consultatif, l'avis de la FAPEL a été sollicité lors de l'arrêt du projet de PLUi.

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Exposer les évolutions de zonage introduites dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;
- Caractériser l'augmentation de l'urbanisation notamment l'augmentation du nombre de logements sur le territoire et l'impact de la création d'activités industrielles et artisanales ;
- Préciser les mesures mise en œuvre en faveur des déplacements vélos ;
- Préciser les leviers de portage et le financement de la politique de renouvellement urbain ;
- Reconsidérer les droits à construire au sein des zones inondables ;
- Questionne la définition des villages retenue au sens de la loi Littoral ;
- Préciser les mesures à envisager pour lutter contre les menaces qui pèsent sur les espaces littoraux ;

Préciser l'articulation dans le rapport de présentation entre le PADD et les choix règlementaires concernant notamment les boisements stratégiques, les principes bioclimatiques, la perméabilisation des sols aux eaux pluviales, les activités touristiques et nouvelles activités émergentes autorisées à proximité immédiate des milieux littoraux et des rivières, et les mesures en faveur de la protection des linéaires commerciaux.

PADD

- Préciser les mesures pouvant être mises en œuvre sur les sites industriels et commerciaux denses ;
- Créer des mesures contre les carénages sauvages sur l'estran ;
- Préciser la portée de l'orientation « Encourager une gestion durable des déchets du territoire » ;
- Orientation 2.3.9 : préciser la portée, et l'articulation avec la réglementation ICPE, de l'orientation « Conditionner l'ouverture de nouvelles activités d'extraction à des impacts environnementaux quantifiés et maîtrisés » ;
- Définir la reconversion qualitative d'une carrière ;
- Définir la reconversion des sites et sols pollués ;
- Interdire la restructuration des logements en bord de mer et en bord de rivières ;

Préciser la portée des orientations retenues et mesurer leurs impacts sur le littoral et les milieux.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Préciser l'impact du projet sur les berges de rivières ;
- Conditionner la création et l'extension de toute nouvelle zone d'activité économique ;
- Densifier les villages et enveloppes urbaines avant de développer les OAP sur les communes de Belle-Isle-en-Terre, Coadout, Plouisy, Saint-Clet et Yvias ;
- Renforcer la centralité des communes de Kerfot, Kermoroc'h, Louargat, Pabu et Plourivo ;
- Préserver les zones naturelles situées au sein des zones urbaines (Guingamp), Pontrieux (secteur1) en redistribuant les droits à construire au profit des communes du maillage rural ou en revoyant la localisation des secteurs (Grâces Kernilien) ;
- Prévoir des mesures permettant de préserver les EBC sur l'OAP de Bégard, Grâces, Pabu et Pédernec ;
- Préserver les zones humides et la trame bleue au sein de l'OAP Callac (n°5), Pabu (n°1 et 2), Pédernec, Plouisy (Kérisac), Ploumagoar (n°5) et Saint-Agathon (n°4) en revoyant le périmètre et / ou la localisation des projets et en renforçant les mesures en faveur de la continuité écologique de la faune et de la flore ;
- Réduire les nuisances et risques technologiques pour les populations en revoyant le choix du secteur d'OAP sur la commune de Calanhel ;

- Préserver les abords des cours d'eau notamment sur Lanloup (n°2) ;
- Revoir la localisation des OAP de la commune de Paimpol au regard des dispositions de la loi Littoral ;
- Prévoir des mesures pour encadrer le stationnement au niveau de Plouézec ;
- Limiter la fragmentation de l'espace agricole induite par la localisation des OAP sur les communes de Plouisy, Ploumagoar ;

Les projets éoliens de faible densité doivent être revus au profit de parcs regroupant plusieurs masts, c'est le cas sur les communes de Bulat-Pestivien, Gurunhuel, Louargat, Plougonver et Tréglamus.

REGLEMENT

- Prévoir de mesures compensatoires pour faire face aux nombreuses nuisances induites l'extension des carrières.

6. Avis des Conseils Municipaux

a. Avant-propos

Les communes membres ont été invitées à émettre un avis au titre de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme.

Article L.153-15 du code de l'urbanisme

« Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau.

Lorsque le projet de Plan Local d'Urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de Plan Local d'Urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés ».

Compte tenu des avis des communes membres, émis dans un délai de 3 mois à compter du 1^{er} arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 27 septembre 2022, le Conseil Communautaire de Guingamp-Paimpol Agglomération, s'est réuni le 2 février 2023 pour confirmer l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les demandes de modifications des communes compatibles avec le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu le 30 septembre 2019 et le 17 mai 2022, pourront être prises en compte au regard des conclusions de l'enquête publique.

b. Avis des communes

14 communes se sont prononcées favorablement ;

22 communes se sont prononcées favorablement avec réserves ;

19 communes se sont prononcées défavorablement ;

2 commune ne s'est pas prononcée, son avis est réputé favorable.

Compte-tenu de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, 3 avis portant sur le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou sur la politique générale d'aménagement au niveau local ou national, ne sont pas réputés conformes.

Avis favorables

Les communes de Bulat-Pestivien, Coadout, Grâces, Kerien, Landebaëron, Lanleff, Lohuec, Louargat, Maël-Pestivien, Magoar, Plougonver, Pontrieux, Saint-Servais et d'Yvias ont voté favorablement au Plan Local d'urbanisme intercommunal.

Avis favorables avec réserves

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

Les communes de Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Brélidy, Calanhel, Callac, Guingamp, Kermoroc'h, La Chapelle-Neuve, Paimpol, Pléhédél, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouëc-du-Trieux, Plourac'h, Plourivo, Pont-Melvez, Quemper-Guézennec, Runan, Saint-Agathon, Senven-Léhart et de Squiffiec ont voté favorablement au Plan Local d'urbanisme intercommunal, sous réserves :

<p>Bégard</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Étendre l'enveloppe urbaine aux parcelles : AB1, AB2, AB3, AB4, AB5, AB6, AB55, AB82, AB83, AB110, AC1, AC2, AC4, AC5, AC6, AC8, AC10, AC81, AC84, AC85, AC86, AC87, AC88, AC105, AC106, AC107, AC109, AC110, AC111, AC112, AC116, AC117, AC131, AD121, AD263, AH12, AH16, AH17, AH18, AH19, AH20, AH21, AH22, AH24, AH25, AH26, AH63, AH65, AH66, AH67, AH71, AH75, AH77, AH78, AN49, A059, AO65, AO66, AO67, AO112, AO116, AR2, AR3, AR4, AR5, AR6, AR111, AR112, AX153, AX155, AX156, AY81, AY82, AY84, AY86, AY88, AY89, AY90, AY91, AY171, AY173, AZ39 ; AZ45, AZ52, AZ69, AZ93, AZ95, B1221, B1222, B1223, B1224, B1225, B1226, G1158, G1160, F11, F34, F36, F41, F43, F257, F822, F1577, F2302, F2359, F2360, F2408, F2513, F2693, F2694, F2717, F2753, F2822, F2824, F2861, F2873, F2876, F2877, F2890, F2892, F2898, F2899, ZC37, ZE22, ZE23, ZE24, ZE26, ZE29, ZE53, ZE57, ZE60 ; ▪ Ajouter un STECAL pour l'entreprise Huon ; ▪ Ajouter un STECAL pour la société STM ; ▪ Ajouter un STECAL pour l'étang de Poulloguer ; ▪ Requestionner l'OAP n°7 du site de Bon Sauveur ; ▪ Requalifier la parcelle AD 81 en zone naturelle ; ▪ Supprimer les emplacements réservés n°1, 2 et 7 ; ▪ Définir un périmètre de centralité commerciale ; ▪ Créer une protection de linéaire commercial sur les parcelles AR47, AR48 et AR49 ; ▪ Supprimer la protection de linéaire commercial sur la parcelle AE37.
<p>Belle-Isle-en-Terre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revoir à la hausse le nombre de constructions possibles dans le lotissement, OAP 1 et 2 ; ▪ Classer les parcelles A856 et A922 en zone urbaine ; ▪ Retirer de l'inventaire du patrimoine l'église cadastrée B624 ; ▪ Ajouter aux patrimoines remarquables les éléments suivants : Castel Mond (B755), Mairie, Bibliothèque et Cabinet médical (B1454), Halles (B1259), Chapelle du bois (C249), Lavoir (B890, B900, B1027), lavoir à proximité de la parcelle A947 et les bâtiments cadastrés B188 ; ▪ Demander une dérogation pour la marge de recul au niveau des parcelles A660 et A954 ; ▪ Modifier la représentation graphique des zones humides ; ▪ Les servitudes PT1 et PT2 présentes sur la commune ne sont pas mentionnées ; ▪ Vérifier la représentation graphique des périmètres de protection ; ▪ Permettre la création d'un gymnase sur la parcelle A730.
<p>Bourbriac</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Précise que les critères sont contraignants, notamment pour ce qui concerne les bâtiments agricoles transformés en logements (ex : obligation de conserver 70% de la toiture lors d'une réhabilitation).
<p>Brélidy</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande d'ajouts de bâtiments pouvant changer de destination. <u>Parcelles concernées</u> : A56, A61, A103, A125, A278, A369, A380, A415, A517, A649, A762, A778, A822, A826, A848, A966, A969, A1109, A1203, B174, B325, B338, B372, B402, B552, B573, B613, B696, B773, B784, B814, B893, B899, B929, B982, B1007 ; ▪ Modification de zonage en Ae au niveau du Château de Brélidy ; ▪ Prise en compte du plan de gestion forestier sur le domaine du Château de Brélidy.
<p>Calanhel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande que le terrain rendu constructible soit la parcelle ZH737 dans sa partie Est, avec la possibilité de faire 3 lots de 800m².
<p>Callac</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir l'extension du cimetière sur la parcelle AB473 ; ▪ Prévoir la création d'un nouveau cimetière sur les parcelles F171 et F172 ; ▪ Permettre la création d'un équipement public sur le secteur d'OAP n°1 et 2 ; ▪ Transférer les constructions projetées sur l'OAP n°1 et 2 sur la parcelle F167 ; ▪ Permettre la création d'un parc photovoltaïque sur les parcelles WC28, WC29, WC30, WC31, WC33, WC34, WC36, WC62, WC63, WD8 ; ▪ Étendre le linéaire commercial identifié au premier étage des bâtiments ; ▪ Étendre l'enveloppe urbaine sur la parcelle B1088 ; ▪ Étendre l'extension de la zone de Kerguiniou au périmètre prévu dans la carte communale ; ▪ Inventorier l'ensemble des chemins creux à protéger.

<p>Guingamp</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Supprimer l'OAP n°3 et intégrer la piscine dans une OAP plus globale intégrant la place du Vally et la place de Verdun ; ▪ Détacher les terrains qui resteront à usage de jardins dans l'OAP n°4 ; ▪ Transférer les besoins en termes de logements sociaux de l'OAP n°4 sur l'OAP n°5 ; ▪ Créer une OAP sur le secteur de la rue du Maréchal Foch afin de permettre la réalisation de l'écoquartier en lien avec la résidence Kersalic ; ▪ Créer une OAP sur le secteur de Saint-Martin afin d'y organiser un futur renouvellement urbain ; ▪ Créer une OAP sur le secteur de Sainte-Croix en reprenant les caractéristiques du PLU actuel ; ▪ Reprendre la délimitation en zone U au niveau du Château des Salles ; ▪ Supprimer l'élément paysager répertorié au niveau du Château des Salles et déjà identifié comme « parcs et jardins remarquables » au SPR ; ▪ Classer la parcelle AB74 en zone Uhd ; ▪ Classer le terrain de foot situé sur la parcelle AB20 en zone Ue ; ▪ Classer la parcelle AN12 en zone agricole ; ▪ Classer les parcelles AN313, AN314 en zone Na ; ▪ Créer un linéaire commercial sur les rues Notre-Dame, Edouard-Ollivro, Henry-Kerfant, place du Centre et rue de la Pompe ; ▪ Modifier la hauteur maximale autorisée à 15m dans les zones Ue ; ▪ Adapter une règle spécifique pour les équipements exceptionnels ; ▪ Réviser la règle des clôtures dans les zones urbaines à vocation d'habitat pour permettre la réalisation des murs bahuts d'un mètre ; ▪ Permettre d'augmenter les hauteurs de clôtures dans les zones Ue devant répondre à des règles de sécurité particulières.
<p>Kermoroc'h</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre de construire sur les fonds de jardins en zone non urbanisable sur le PLUi et actuellement urbanisable sur la carte communale.
<p>La Chapelle-Neuve</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Remplacer l'OAP n°3 correspondant à la parcelle B1046 par une OAP sur la parcelle D1159 acquise spécialement par la commune en vue d'être constructible.
<p>Paimpol</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Supprimer l'espace boisé classé présent sur l'OAP n°1 ; ▪ Supprimer la marge de recul présente sur l'OAP n°1 ; ▪ Modifier le périmètre de l'OAP n°1 pour intégrer l'entièreté de la parcelle AX169 ; ▪ Revoir la partie littérale de l'OAP n°1 (exemple en annexe) ; ▪ Permettre l'aménagement d'une ou plusieurs opérations au niveau de l'OAP n°2 ; ▪ Actualiser la répartition des surfaces et la desserte des voies dans l'OAP n°3, en tenant compte des dernières évolutions (exemple en annexe) ; ▪ Intégrer l'entièreté de la parcelle AL120 dans l'OAP n°4 ; ▪ Revoir la partie littérale de l'OAP n°4 (exemple en annexe) ; ▪ Diminuer le retrait prévu par rapport au cimetière à 5m, dans l'OAP n°5 ; ▪ Intégrer la parcelle AN132 dans l'OAP n°5 ; ▪ Permettre l'aménagement d'une ou plusieurs opérations au niveau de l'OAP n°5 ; ▪ Créer une OAP sur les parcelles AD561, AD875, AD943, AD1013, AD1014 (exemple en annexe).
<p>Pléhédel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inclure les parcelles A750, A751, A752, A983 et A1017 dans l'enveloppe urbaine pour permettre la réalisation d'un pôle santé.
<p>Ploëzal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affecter une zone urbaine sur le secteur de Kergouran.
<p>Ploubazlanec</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ajouter une enveloppe urbaine sur le village de Lan Vrestan en continuité avec Kerpallud ; ▪ Ajouter le quartier de la rue du Rance dans l'enveloppe urbaine ; ▪ Ajuster l'enveloppe urbaine aux parcelles AC12, AC14, AS22, AS23, AS151.
<p>Plouëc-du-Trieux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Classer en zone agricole ou naturelle les parcelles B732, B779, D643, D644, D693, D696, D730, D1019, D1020, D1021, D1138, D1221, D1255, D1230, D1231, D11296, D1297, D1302, D1303, E345, E346, E347, E362, E1530, ZK730 ; ▪ Classer en zone urbaine les parcelles B774, D1214, D1292, E1065, E1475, E1571, E1572, E1573, E1574, ZI124, ZI144 ; ▪ Examiner les possibilités offertes par la fermeture de l'exploitation de carrière à l'horizon 2025 ; ▪ Instaurer un Droit de Prémption Urbain sur les parcelles soumises à un périmètre de protection rapproché de la station de captage du Rocher du Corbeau.

Plourac'h	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inclure la parcelle AB215 en zone constructible ; ▪ Enlever de l'enveloppe urbaine les parcelles AB107, AB108, AB109 et AB110, sous réserve de l'avis émis en lien avec la demande précédente.
Plourivo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inclure la parcelle F1208 dans le zonage Uhf ; ▪ Créer une marge de recul sur l'OAP n°6 pour conserver le caractère naturel du chemin ; ▪ Inclure les parcelles ZD25 et ZD130 dans la zone Uhd ; ▪ Créer un STECAL sur les parcelles C1501 et C1503 pour permettre l'extension de l'entreprise ; ▪ Installer un autre poste de refoulement pour accélérer le flux d'eaux usées.
Pont-Melvez	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Classer le hameau de Quilliac en zone agricole afin de garantir l'équité avec les autres hameaux de la commune ; ▪ Indiquer sur le règlement graphique les zones des parcs éoliens existants et prévoir leur implantation future pour le renouvellement ; ▪ Transférer la superficie de l'OAP n°1, initialement prévue sur la parcelle ZN21, sur la parcelle ZN16.
Quemper-Guézennec	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer la zone de Poulogne au zone artisanale ; ▪ Étendre l'enveloppe du bourg jusqu'au quartier de Kertanguy ; ▪ Revoir les changements de destinations et STECAL demandés ; ▪ Intégrer la parcelle A1244 dans l'enveloppe urbaine ; ▪ Supprimer le moulin Bescont et Kerlouët de l'inventaire du patrimoine.
Runan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réintégrer les fonds de jardins dans la ZA urbanisable dans les secteurs du Croajou Berr ; ▪ Modifier la marge de recul dans l'agglomération le long de la RD8 ; ▪ Elargir la zone AUE (accès à la salle polyvalente) afin de permettre le stationnement de véhicules le long de la voie.
Saint-Agathon	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une OAP portant sur la protection du patrimoine naturel ; ▪ Ne pas appliquer uniformément la densité de 25 logements / hectares sur la commune ; ▪ Limiter aux constructions légères les installations sur l'OAP n°4 de Traou an Dour.
Senven-Léhart	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Supprimer les éléments paysagers identifiés sur les parcelles A1126, A1128, A1129, A1130, A1131, A1262 et A1336.
Squiffiec	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter la vente du dernier terrain de la zone de la Croix Blanche en termes d'urbanisme ; ▪ Classer en zone 1AU la parcelle « Tachen Glaz » actuellement classée en 2AU ; ▪ Supprimer l'obligation de plan d'ensemble sur l'OAP n°3 ; ▪ Transférer partiellement les terrains de l'OAP n°4 vers d'autres terrains ; ▪ Identifier le manoir de Kertanguy comme patrimoine remarquable.

La prise en compte des éléments exposés par les conseils municipaux fera l'objet d'un arbitrage suite aux observations et conclusions de l'enquête publique.

Avis défavorables

Les points exposés ci-après est issue d'une synthèse réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération. L'ensemble de l'avis est consultable en annexe du document.

Les communes de Carnoët, Gurunhuel, Kerfot, Lanloup, Loc-Envel, Moustéru, Pabu, Péder nec, Plouézec, Plouisy, Ploumagoar, Plusquellec, Saint-Adrien, Saint-Clet, Saint-Laurent, Tréglamus et de Trégonneau ont voté défavorablement au Plan Local d'urbanisme intercommunal.

Carnoët	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plus des ¾ des terrains seront difficiles à acquérir ; ▪ Eviter le blocage de développement des différentes entreprises présentes sur la commune ; ▪ D'autres terrains se présentent à la vente (dents creuses), qu'il serait souhaitable d'étudier.
Gurunhuel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inclure les OAP figurant dans le plan annexé au PLUi. ▪ Revoir la présentation très succincte et défavorable de la commune dans le rapport de présentation. Il faut noter que proche de la mairie, nous disposons d'une salle communale, d'une bibliothèque, d'une école élémentaire avec cantine, d'une aire de jeux, labyrinthe végétal, d'un parc arboré avec une aire de pique-nique et chemins de randonnées jusqu'à l'abbaye de Beauport, d'un bar, activités de yoga, d'ULM, camping privé avec piscine, chapelle et église dont clocher inscrit aux monuments historiques, un terrain multisports en projet d'exécution pour avril 2023. Au nord de Kerfot, zone artisanale sur laquelle est installée plus de 10 entreprises ;
Kerfot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ajouter l'école élémentaire sur la carte des équipements du diagnostic ; ▪ Prévoir une zone Ue pour le futur terrain multisport, aire de jeux, de pique-nique, labyrinthe végétal, en zone Nt dans le PLU, ainsi que le cimetière ; ▪ Prévoir un STECAL pour la piste d'ULM ; ▪ Vérifier les dispositions relatives aux cours d'eau ; ▪ Revoir la programmation de l'OAP n°1 à 2023 ; ▪ Préciser les dispositions liées au stationnement pour l'OAP n°2 ; ▪ Classer les parcelles suivantes en zones urbaines : A706 et A1433 ; ▪ Classer la parcelle A152 en zone agricole ; ▪ Actualiser le cadastre du règlement graphique. <u>Parcelles concernées : A82, A313, A592, A767, A768, A769, A984, A1670, A1671, A1672, A1673, A1752, A1753, A1754, A1755, A1758, A1762, A1764, A1766, A1770, A1772, A1773, A1774.</u>
Lanloup	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rectifier le nom de l'impasse de Kerlabia apparaissant dans le descriptif de l'OAP n°1 ; ▪ Modifier le nom de l'OAP n°3 par « Run ar Vilin » ; ▪ Inclure les parcelles A178, A179, A633 et A748 dans l'enveloppe urbaine ; ▪ Créer une enveloppe urbaine sur le hameau de Kertugdual ; ▪ Supprimer l'élément paysager identifié sur la parcelle A675 ; ▪ Supprimer les espaces boisés classés au lieu-dit du Runiou ; ▪ Créer un emplacement réservé au cœur du bourg en vue de la création d'une liaison douce et d'une aire de loisir. <u>Parcelles concernées : A613, A616, 620, 621, A625 ;</u> ▪ Modifier le périmètre de l'OAP n°2, pour inclure les parcelles A63 et A64. ▪ Créer un emplacement réservé, sur une bande de 2 mètres, pour relier l'OAP n°2 et l'impasse de Kerlabia ; ▪ Créer un emplacement réservé, sur une bande de 2 mètres le long le partie Est de la parcelle A756.
Loc-Envel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modifier le périmètre de l'OAP n°2, portant sur l'extension du cimetière, pour inclure les parcelles A896 et A898 ; ▪ Créer une OAP sur les parcelles A87 et A88, pour permettre la réalisation d'aménagements dans le prolongement du parking existant.
Moustéru	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver les parties actuellement constructibles ; ▪ Mentionner tous les sites protégés de la commune (croix, calvaire, ...).
Pabu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rendre constructible les terrains à proximité du rond-point de l'avenue Pierre Loti, les terrains au nord de l'avenue Pierre Loti, Castel-pic, Park Frost, Ty Frost, Lan Frost, Beulbes, la Villeneuve et de Cozen Bihan ; ▪ Autoriser le STECAL de « La source des Korriganes » ; ▪ Réserver la possibilité de transférer l'OAP n°1 et n°2 sur les parcelles AH49, AH56 et AH63 ; ▪ Supprimer l'OAP n°4 au profit d'un secteur situé avenue Pierre Loti.

Péderneac	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revoir les accès de l'OAP n°3. Privilégier l'accès au site par la rue de Ruchant et prévoir un accès piéton par le bas de la parcelle pour rejoindre l'école publique ; ▪ Passer toutes les zones 2AU en zone 1AU ; ▪ Récréer des zones 2AU pour pouvoir les mettre en 1AU lorsque la réserve sera bien entamée ; ▪ Supprimer le périmètre de centralité commerciale ; ▪ Mettre en place un linéaire commercial ; ▪ Rendre constructible les parcelles ZI 67 et 69 ; ▪ Mettre en place un délai de 10 ans à partir de l'enquête publique ; ▪ Le PLUi va créer une crise du logement.
Plouézec	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revoir le périmètre de centralité commerciale en y incorporant les terrains constructibles à proximité immédiate du bourg ; ▪ Éviter les coupures d'urbanisation non justifiées pour permettre à l'habitat existant et futur de se développer dans les strictes règles de la Loi Littoral ou par la prise en compte de l'adaptation au changement climatique ; ▪ Préciser le zonage attribué à l'agriculture ou espaces naturels pour les terrains situés en dents creuses ; ▪ Mettre à l'enquête publique les documents graphiques du cadastre arrêtés en 2019 et les mêmes documents arrêtés en décembre 2022 munis des autorisations d'urbanisme accordées ou des demandes en cours pour une information complète du public ; ▪ Introduire la possibilité d'habitat léger ou réversible et/ou hangars dans les zones constructibles ou agricoles sous réserve d'un lien fort avec la production agricole ou horticole ; ▪ Permettre la construction d'abris précaires pour animaux dans les zones agricoles ; ▪ Permettre aux campings de développer sur leurs terrains des services nouveaux d'accueil de tourisme ou de travailleurs saisonniers ; ▪ Répertorier sur un document graphique réglementaire les diverses servitudes des eaux pluviales afin de mettre en place une politique de prévention d'inondations ou de glissement de terrains ; ▪ Créer des OAP sur les secteurs figurant en annexe (AM 80, AN 9, AO 103, AP 158, ZW 4, ...)
Plouisy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réécrire le portrait de la commune figurant dans le rapport de présentation ; ▪ Permettre des parcelles individuelles d'une superficie moyenne supérieure à 500m², soit 15 logements à l'hectare sur l'OAP n°1 ; ▪ Diminuer le nombre de logements à 8 au lieu de 17 sur l'OAP n°2 ; ▪ Intégrer la parcelle AK140 à l'OAP n°2 ; ▪ Ramener le nombre de logements à 10 au lieu de 14 sur l'OAP n°3 ; ▪ Interdire la desserte par la voie existante à l'ouest de l'OAP n°6 ; ▪ Étendre l'enveloppe urbaine aux parcelles A379, A384, A617, A618, A731, A797, A808, B1098, D707, D770, D776, D1116 et D1192 ; ▪ Compléter l'inventaire du patrimoine.
Ploumagoar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Classer les parcelles AL3, AL4, AL194, AL211 en zone agricole ; ▪ Classer les parcelles AL200, AL201, AL202, AL203, AL228 en zone urbaine ; ▪ Classer les parcelles ZT16, ZT118, ZV147, ZV163 en friche ; ▪ Créer une OAP sur la zone réservée à l'aire d'accueil des gens du voyage ; ▪ Réserver un tiers de la parcelle AM85 à l'accueil d'une activité économique ; ▪ Vérifier les espaces boisés classés et les boisements dit « Loi Paysage » ; ▪ Remplacer l'OAP n°2 pour la parcelle ZX2 ; ▪ Renommer l'OAP n°5 par la « rue Denise Le Graët-Le Flohic » ; ▪ Revoir la zone humide de l'OAP n°5 qui représente moins de 20% de la surface ; ▪ Renommer l'OAP n°7 : « Kerguillouard » ; ▪ Permettre sur l'OAP n°7 la création d'une salle multifonction et non d'un équipement sportif.
Plusquellec	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Étendre l'enveloppe urbaine aux parcelles C519, AB198 ; ▪ Modifier l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En vertu de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, l'avis ne peut être retenu sur ce point dans le cadre de cette consultation des communes.
Saint-Adrien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la création d'un équipement public sur le terrain des sports, un reclassement de la zone « Ns » et « Ne » est demandé.

Saint-Clet	<ul style="list-style-type: none">▪ Étendre l'enveloppe urbaine au fond de jardins des parcelles A319, A322, A328, A933, AB128, AB129, AB130, AB131, AB132, AB133, AB134, AB135, AB137, AB138 et AB305, ;▪ Permettre l'extension de l'entreprise des Bâisseurs de l'Argoat sur la parcelle C1287 ;▪ Conserver une zone constructible au niveau du hameau de Kerouzever.
Saint-Laurent	<ul style="list-style-type: none">▪ Ajouter des changements de destination ;▪ Requestionner les droits à construire.
Tréglamus	<ul style="list-style-type: none">▪ Déplacer l'OAP n°4 afin de transférer au minimum la même surface sur les parcelles à l'entrée de bourg A483(p), A1194, A1196, A1197.
Trégonneau	<ul style="list-style-type: none">▪ Classer le quartier de Kerhamon en zone urbaine.

Avis non retenus

Les communes de Duault et de Kerpert se sont exprimées en défaveur du PLUi dans sa globalité. En vertu de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, l'avis ne peut être retenu dans le cadre de cette consultation des communes.

La commune de Plésidy s'est exprimée, hors délai, favorablement au projet de PLUi.

La commune de Saint-Nicodème, après délibération du Conseil Municipal, n'a pas souhaité émettre d'avis sur le projet de PLUi.