



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Saint-Brieuc, le **6 JAN. 2023**

Service planification, logement, urbanisme
Unité planification SCoT et littoral

Affaire suivie par : Nathalie GAY et Loïc ANDRÉ

Tél : 02 96 75 25 32 et 02 96 75 67 42

nathalie.gay@cotes-darmor.gouv.fr
loic.andre@cotes-darmor.gouv.fr

Monsieur le président
de Guingamp-Paimpol Agglomération
11 rue de la Trinité
22200 GUINGAMP

**Objet : élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol
Agglomération – Arrêt du projet**

Référence : délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2022

P. J. : note technique et annexes

Par délibération du 27 septembre 2022, le conseil communautaire de Guingamp-Paimpol Agglomération a arrêté son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Après avoir procédé à la consultation des services de l'État associés à cette élaboration, je vous fais part ci-après des observations que suggère l'analyse du projet.

Le projet s'inscrit dans la perspective d'une 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.

Cette analyse du projet et des modalités concrètes de mise en œuvre conduit à des observations ayant trait principalement à des améliorations nécessaires du rapport de présentation, pour le volet diagnostic et pour les justifications et motivations des dispositions projetées.

Les dispositions réglementaires devant traduire le projet, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation doivent également être complétées et précisées sur plusieurs secteurs. Sur certaines communes, notamment rurales, une plus forte densité et un resserrement des enveloppes urbaines doit être mieux pris en compte afin d'assurer une plus grande sobriété du projet de territoire.

Copie à : M. le sous-préfet de Guingamp, Mme la déléguée territoriale de Guingamp-Rostrenen

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr

 Prefet22  Prefet22

Enfin, concernant l'application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, si sa prise en compte est globalement satisfaisante, il est impératif qu'elle soit retravaillée sur la commune de PLOUÉZEC et également en ce qui concerne les dispositions réglementaires, ainsi que les justifications, dans le rapport de présentation des dispositions relatives aux espaces proches du rivage.

Je vous invite donc à prendre en compte la note technique et ses annexes jointes. L'ensemble des observations de l'État visent à sécuriser juridiquement le PLUi, l'urbanisme étant un domaine qui suscite de nombreux contentieux.

J'émetts un avis favorable au projet de PLUi sous réserve que les modifications et améliorations présentées ci-dessus et dans la note technique jointe soient prises en compte préalablement à l'approbation finale du document.

Une suivie se fera à l'écrit des listes pour préciser les points à inclure dans la note jointe.

Le Préfet,

Stéphane ROUVÉ

Service planification, logement, urbanisme
Unité planification SCoT et littoral
Affaire suivie par : Nathalie GAY et Loïc ANDRÉ
Tél : 02 96 75 25 32 et 02 96 75 67 42
nathalie.gay@cotes-darmor.gouv.fr
loic.andre@cotes-darmor.gouv.fr

**Note technique : avis des services de l'État sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération**

P. J. : annexes

I – Projet de territoire et stratégie de développement

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche une volonté de viser l'excellence environnementale et l'amélioration du cadre de vie en rendant l'agglomération accueillante et innovante pour bien y vivre mais aussi en planifiant un aménagement cohérent, solidaire et audacieux.

Fondé sur une hypothèse d'évolution démographique moyenne de + 0,3 % et afin d'accueillir 2 500 habitants supplémentaires pour atteindre 77 138 habitants à l'horizon 2033, le projet prévoit une ouverture à l'urbanisation à court terme de 175 hectares (ha). La répartition du foncier est prévue pour l'habitat (79 ha), le secteur économique (61 ha), les équipements et infrastructures (35 ha). Le développement des carrières de TRÉGLAMUS et de CALANHEL à l'horizon 2040 vient ajouter 27 ha de consommation foncière. Au regard des dynamiques de population constatées sur le territoire durant la décennie précédente, le rythme de consommation proposé apparaît mesuré.

Par ailleurs, le projet est compatible avec le schéma de cohérence territoriale SCoT approuvé le 8 juillet 2021.

II – Consommation foncière et gestion économe de l'espace

Le rapport de présentation précise, à l'appui de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui prévoit la nécessité de réduire, de moitié, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, que la consommation foncière observée entre 2008 et 2018 est évaluée pour Guingamp-Paimpol Agglomération à 430 ha.

Siège et adresse postale : 1 rue du Parc – CS 52256 – 22022 SAINT-BRIEUC CEDEX
Adresse géographique du site : 5, rue Jules-Vallès à SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr

Copie à : dossier PLUi, chrono planification

Accueil téléphonique : 9 h / 12 h et 14 h / 17 h sauf le vendredi 16 h
Accueil du public dans les services du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et l'après-midi exclusivement sur rendez-vous de 14 h à 16 h 30

La réduction de la consommation foncière pour les dix prochaines années et le constat du rythme de construction annuel de 257 nouvelles constructions sur la période précédente conduisent à une projection de 333 nouvelles résidences par an pour les prochaines années. La mobilisation du parc existant, les projets de renouvellement urbain et l'aménagement des potentiels urbains sont présentés comme des leviers utilisés pour répondre à ce double enjeu.

Une réduction prospective de la consommation foncière est mise en parallèle de la superficie projetée dans les anciens documents d'urbanisme et notamment les 26 plans locaux d'urbanisme communaux (PLU) antérieurs au PLUi. Ainsi, le dossier rappelle qu'avant l'élaboration du PLUi, 515 ha étaient réservés pour une ouverture rapide à l'urbanisation (équivalent aux zones 1AU) et 450 ha pour une urbanisation à plus long terme (2AU). Une perspective de 148 ha sur les 26 communes actuellement dotées d'un PLU, contre 965 ha précédemment, est retenue. La consommation foncière prévue sur les communes qui n'étaient pas pourvues de document d'urbanisme est de 27 ha.

Avec une prévision de 175 ha, le document prévoit donc d'être vertueux quant à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Même si les années d'observation auraient mérité d'être plus récentes, la projection de consommation foncière en extension des zones urbaines (U) est réduite de 60 % par rapport à la période 2008-2018.

À noter que de nombreux secteurs d'expansion urbaine (1AU, 2AU) sont prévues sur des terrains agricoles couverts par la politique agricole commune. À l'échelle de Guingamp-Paimpol Agglomération, l'impact de ce phénomène (43 ha) paraît conséquent. Afin de l'éviter et d'améliorer encore les économies en matière de consommation foncière, des réflexions, en particulier pour la densification urbaine de l'habitat pourraient être développées par la définition d'orientations d'aménagement programmées (OAP) approfondies sur les formes urbaines et l'optimisation du foncier quant à l'utilisation du tissu déjà urbanisé.

L'analyse de la consommation foncière par secteur (habitat, économie, équipement) est présentée dans le dossier. L'agriculture est, pour sa part, génératrice d'urbanisation qu'il convient de maîtriser et de mesurer. Ce point n'est pas quantifié dans le dossier.

La consommation du foncier et le développement de l'urbanisation doivent être mis en lien avec les équipements présents dans les collectivités. L'adéquation des perspectives de développement à l'appui des systèmes d'assainissements (eau pluviales, eaux usées), ainsi que du développement numérique (haut débit et très haut débit) sont déterminants.

Les espaces constructibles délimités au sein des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) (voir chapitre V) présentent parfois des emprises très larges et permettent une artificialisation importante. Il conviendra de mesurer et démontrer expressément l'impossibilité de réaliser le projet en dehors de ces espaces en tenant compte de la situation existante et des perspectives. Ces possibilités doivent présenter un caractère exceptionnel qui permet d'éviter le mitage des espaces naturels et agricoles. Des dispositions réglementaires limitatives en termes de distance ou de surface permettront de maîtriser cette urbanisation.

- L'habitat

Avec une croissance prévue de 0,3 % par an, 190 nouvelles résidences par an seraient nécessaires pour maintenir la population du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. La nécessité de créer 125 nouvelles résidences par an est projetée afin de répondre à la migration des populations vers le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. En complément, le besoin de résidences secondaires sur le territoire est évalué à 18 par an. Guingamp-Paimpol Agglomération programme la mise sur le marché de 333 nouvelles résidences pour répondre annuellement à l'ensemble des demandes pouvant émaner lors des prochaines années.

À l'appui du potentiel foncier existant, le projet prévoit 67,5 % de renouvellement urbain et assimilé (reconquête de logements vacants, mobilisation des fonds de jardins et dents creuses, changement de destination) et 108 constructions en extension urbaine.

Il est à noter que 151 bâtiments ont été retenus dans un inventaire collaboratif ouvert à l'ensemble de la population qui a permis d'identifier le nombre de projet de changement de destination. Annuellement, 15 nouvelles résidences peuvent être réalisées sans engendrer de la consommation foncière.

Par ailleurs, 225 créations de nouvelles résidences par an sont fléchées dans les espaces déjà urbanisés.

La projection de réalisation de 333 logements par an est cohérente avec le SCoT et le programme local de l'habitat.

Une adaptation de la densité selon l'armature urbaine (pôle urbain, pôle relais, commune rurale) amène à différencier les densités moyennes adéquates pour les pôles urbains (25 logements par ha), pour les pôles relais (20 logements par ha) à celles des communes issues du maillage rural (12 logements par ha). Cette dernière valeur apparaît cependant particulièrement faible, d'autant que certaines opérations concernées par des OAP sont même en dessous de cette valeur ; elle mériterait d'être portée à un minimum de 15 logements.

- Séquencement de la production de logements

76 ha sont prévus en zones AU pour l'habitat. 56 ha sont immédiatement urbanisables et 20 ha sont en 2AU. Une ouverture immédiate à l'urbanisation trop importante peut conduire à une surproduction de logements dans ces secteurs par rapport aux objectifs de résorption de la vacance et de densification des zones déjà urbanisées.

Il conviendrait de 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.

De plus, il est indispensable de mettre en place une programmation de l'urbanisation qui soit en parfaite adéquation avec la problématique de l'assainissement. Il n'est envisageable de classer une zone en 1AU que si l'état et les performances du couple réseau/station l'autorisent. Dans le cas contraire et dans l'attente des travaux nécessaires, le basculement en 2AU devra être la règle.

- L'économie

Le rapport de présentation fait état des superficies des extensions programmées selon la

typologie de la zone économique. Le rapport ne traite pas du taux d'occupation des zones économiques actuelles qui justifierait les perspectives présentées. Pourtant, page 32 du diagnostic, un focus réalisé sur les secteurs économiques précise que : « *Deuxième poste de consommation, les secteurs économiques représentent plus de 30 % de l'artificialisation du sol, soit plus de 120 hectares au cours des dix dernières années. La grande majorité des terrains consommés provenant des travaux de viabilisation des zones économiques et n'accueillant pas d'activités (51,8 %) présage d'une capacité foncière considérable sur le territoire* ».

Si le SCoT indique vouloir mettre un frein à la dispersion des zones d'activités économiques et que le PLUi souhaite conditionner la création et l'extension de toute nouvelle zone d'activités économiques au remplissage effectif des zones existantes, **la perspective d'ouverture à l'urbanisation de 57 ha à vocation économique reste à justifier**. 25 ha sont réservés pour de l'urbanisation à long terme notamment sur les communes de PLOUISY et GRÂCES (Park-Brug/Kernelien) sans justification.

En matière de commerces, des dispositions spécifiques prévoient les nouvelles implantations inférieures à 300 mètres carrés (m²) uniquement dans les périmètres de centralité commerciale. Les notions de protection et de préservation de centralité commerciale pourront être précisées sachant que le règlement prévoit une même règle pour ces deux périmètres.

Pour ce qui concerne le stationnement pour les commerces et en vertu de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'aire de stationnement ne doit pas excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Afin de contribuer à la compacité des aménagements sur les sites d'implantations, le règlement pourra 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 en être déduites ».

III – Rapport de présentation

Le rapport de présentation présente les grands enjeux du territoire à traduire dans le règlement et les orientations d'aménagement.

Toutefois, ce document reste lacunaire dans beaucoup de domaines, qu'il s'agisse de la partie diagnostic, dont l'évaluation environnementale, comme de la partie relative à la justification des dispositions du document.

C'est le cas en particulier pour ce qui concerne les possibilités de densification qui ne sont présentées que de façon générale, alors que le document aurait dû distinguer cette analyse par commune. De plus, les critères ayant conduit à ne retenir qu'une partie des espaces identifiés en tant que fonds de jardin (5 %) ou que dents creuses (50 % minimum) ne sont ni exposés, ni justifiés.

La justification des extensions projetées dans certaines communes, à vocation d'habitat comme d'activité, n'est pas non plus explicitée, alors qu'elle peut interroger compte-tenu des disponibilités résiduelles existantes.

De même, de nombreux secteurs de développement à vocation d'équipement (1AUe, 2AUe) d'une surface de près de 20 ha ne sont pas justifiés dans le rapport de présentation (par exemple : PLOUMAGOAR, un secteur de Kergré est dédié à un équipement sans que

celui-ci soit décrit dans le rapport de présentation).

Le principe de recyclage des emprises foncières de type commerciales présente un intérêt de densification à retenir. De plus, la densification en cœur d'îlot peut aussi être retenue sous réserve d'en définir les règles qui permettront d'accompagner ces mutations.

Dans l'état initial de l'environnement, le recensement du patrimoine vernaculaire est très lacunaire et ne permet pas de préserver les éléments du patrimoine courant. Il devrait être envisagé la réalisation d'un inventaire partagé permettant d'établir une liste plus cohérente de bâti, évitant le risque d'oubli d'éléments importants et permettant la comparaison. S'il est précisé que leur préservation semble essentielle, il n'est pas spécifié de règles particulières sur ce type de bâti dans le règlement graphique et le règlement littéral : ces dernières sont pourtant indispensables. Si l'objet d'un PLUi n'est pas d'assurer une protection patrimoniale affirmée, il peut néanmoins permettre le repérage de typologie de constructions identitaires du territoire et permettre leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques.

Le recensement du bâti repéré est insuffisamment renseigné et doit être complété pour nourrir la règle dans le sens de sa préservation et sa transformation. Ce recensement doit permettre la mise en évidence d'ensembles patrimoniaux remarquables soit par la mise en avant d'éléments architecturaux non protégés au titre des monuments historiques (ensemble hospitalier de BÉGARD...) ou bien des ensembles urbains patrimoniaux à valoriser dans le souci de leur revitalisation (centre bourg...).

IV – Orientations d'aménagement et de programmation

Le contenu des OAP apparaît assez minimaliste même si les grands principes sont indiqués. Les OAP sectorielles restent très timorées s'agissant des secteurs situés en extension urbaine et de certains secteurs stratégiques positionnés en cœur d'enveloppe urbaine. Elles n'approfondissent pas assez le traitement des formes, des greffes et des franges urbaines. Le projet reste très orienté vers des formes classiques de type pavillonnaire présentant une faible intensité urbaine. Par ailleurs, comme déjà évoqué, certains secteurs présentent des densités extrêmement faibles, autour de 10 logements par ha.

S'agissant des OAP relatives aux équipements et aux activités, leur justification est parfois imprécise, sans indication d'un projet défini (« espace public », « équipements »....).

- La protection du patrimoine architectural et paysager

L'objectif moyen est fixé à 19,1 logements à l'ha avec une fourchette basse de 12 et haute de 25 en fonction des communes concernées. Il serait utile de préciser que ces densités seront appliquées après avoir étudié au préalable le contexte particulier de chaque OAP. En effet, certains secteurs ou tissus anciens pourraient être en contradiction avec ces objectifs. Des densités de ce type doivent être particulièrement étudiées et correspondre à des typologies permettant une bonne articulation entre le contexte environnant afin d'assurer une qualité de cadre de vie pour les habitants du territoire.

Chaque OAP doit faire l'objet d'une étude fine sur la composition des orientations au regard de l'intégration urbaine et paysagère des projets. Afin de préserver les centres anciens et les bourgs constitutifs de l'identité du territoire, il devrait être envisagé la réalisation d'OAP « patrimoine ». Cette typologie d'OAP devra permettre d'établir des orientations en lien avec la constitution des tissus existants anciens (trame parcellaire,

densité, hauteur du bâti...) afin de faciliter l'évolution et la revitalisation des centres anciens dans le respect de l'environnement existant. Des orientations spécifiques pourront être déclinées pour les secteurs de développement d'équipements publics et d'intérêt général.

Dans tous les cas, les OAP se situant dans les villes de GUINGAMP, PAIMPOL et PONTRIEUX devront être conformes aux règlements des sites patrimoniaux de ces villes.

- Les OAP sectorielles

BÉGARD :

Secteur 5 : rue Bon Sauveur : seuls des aménagements légers seraient autorisés mais le dernier paragraphe n'est pas clair.

Secteur 6 : rue Hent Vur : l'atelier des territoires flash a conclu à la nécessité de préserver cette frange de prairie naturelle de toute urbanisation. Les besoins en nouveaux bâtiments neufs de l'hôpital Fondation Bon Sauveur ne doivent pas concourir à l'urbanisation de cet espace.

Secteur 7 : congrégation : la densité mentionnée peut contraindre le programme de logement envisagé dans le cadre de la réhabilitation (services public : aile centrale/ services ESS ou divers : aile nord partie cistercienne, ne se prêtant pas à du logement. La dernière aile (ancienne école Anne Leroy) pouvant avoir vocation à accueillir du logement ne semble pas pouvoir remplir l'exigence de 20 logements/ha.

CALLAC :

Secteur 2 : l'OAP présente un cheminement doux sur la partie sud sans autre prescription, or la parcelle sud a vocation à accueillir un programme d'habitat inclusif.

Secteur 4 : rue Romaine : situé à proximité d'un établissement commercial. Une très forte densité (32 logements/ha y est prévue), en comparaison des secteurs 2 et 3 qui sont en centre-ville ou en continuité de lotissements existants.

Secteur 5 : Kerguiniou : la rédaction de l'OAP ne présente aucun principe d'aménagement abouti et conclut elle-même à la difficulté d'envisager une activité sur le site.

CARNOËT :

Secteur 2 : rue Penity, 8 logements, l'OAP aurait pu être davantage détaillée, au-delà du seul principe de voie.

Secteur 3 : rue Pont Ar Gwin : l'intérêt d'une zone économique à cet endroit n'est pas motivé.

Secteur 4 : Loch Masson : le principe de voirie se poursuit vers la zone agricole (A) hors zone 2AUhd.

PAIMPOL : une attention particulière sera apportée à la compatibilité des OAP (2 à 8) avec le règlement du site patrimonial remarquable (SPR). L'OAP 1, bien que située en dehors du périmètre SPR, sera étudiée en articulation avec le périmètre du SPR. Son emplacement en entrée de ville implique un aménagement de qualité devant faire l'objet d'une OAP plus précise notamment en termes d'intégration paysagère et urbaine.

PLOUISY : le nombre de secteurs ouverts à l'urbanisation n'est pas justifié. Par ailleurs, les OAP ne prévoient pas une véritable structuration des aménagements.

PLOUMAGOAR : pour l'OAP 2, secteurs 6 et 7 dédiés aux équipements sportifs dont un excentré, l'usage n'est pas précisé.

PONTRIEUX : secteur 1, OAP sur l'actuel Intermarché, est indiquée une vocation de mise en valeur du Trieux. Le stationnement est autorisé en aménagement léger, mais les préconisations restent vagues.

PLOUBAZLANEC : le secteur de l'Arcouest ne figure pas dans les OAP. Situé en partie en site classé et site inscrit, il requiert une réflexion globale sur son aménagement futur à la fois pour ses qualités paysagères, sa haute fréquentation touristique et son besoin de requalification des équipements existants.

Les enjeux à développer pourraient être les suivants :

- aménagement de la place de l'embarcadère (y compris gare maritime) ;
- aménagement des voiries et réflexion sur les flux, stationnements, voie douce entre PAIMPOL et la pointe de l'Arcouest ;
- aménagement et intégration paysagère des parkings visiteurs, aujourd'hui très perceptibles depuis l'île de Bréhat.

SAINT-AGATHON : le projet de chaufferie Entremont devra intégrer l'identification de l'emplacement réservé.

V – Délimitation des STECAL

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme précise que « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones A, naturelles (N) ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisées :

1. des constructions ;
2. des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
3. des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs « utilisateurs ».

Le projet de PLUi identifie 106 STECAL en zone A ou N . Cependant, certains de ces secteurs, qui n'autorisent rien au-delà des possibilités déjà ouvertes par le code de l'urbanisme en zone A et N, ne sont pas à qualifier comme tels. C'est le cas des secteurs As et Ns.

La collectivité a justifié, dans le rapport de présentation – Livre V – justification des choix – les différents types de secteurs identifiés mais n'a pas décliné cette justification pour chaque STECAL figurant dans le règlement graphique. L'atlas ne précise que le nom de l'activité ou de l'équipement.

Le règlement est peu prescriptif sur les dimensions des constructions et installations autorisées dans les différents secteurs.

La délimitation des différents secteurs est, en général, relativement conséquente et peu calée sur les bâtiments existants, sans justification. Associée à un règlement peu

prescriptif, une vigilance particulière est nécessaire pour respecter la définition de ces STECAL, qui, par principe même, se doivent d'être de taille et de capacité d'accueil limitées.

Plusieurs secteurs sont identifiés comme STECAL tout en étant situés en continuité de zones U.

Enfin, deux carrières sont identifiées comme STECAL (CALANHEL et TRÉGLAMUS). Or, le code de l'urbanisme permet une identification spécifique de ce type de secteur, au titre de l'article R.151-34 (*dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...] 2° les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées*). Ces secteurs étant, par nature, très grands, une identification sous ce registre est souhaitable.

Les STECAL ont fait l'objet d'un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 15 décembre 2022. Il conviendra de retravailler leur définition en fonction de l'avis de cette commission.

Le règlement de la zone A autorise les équipements collectifs, il n'est donc pas nécessaire de créer des STECAL pour ces équipements.

VI – Application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi littoral

- Article L.121-8 (continuité)

Dans la commune de PLOUÉZEC, l'urbanisation s'est développée à partir du bourg, de façon essentiellement linéaire le long des voies de circulation, sans structuration ni organisation, laissant d'importantes poches non construites en interstices. Les parties bâties les plus à l'est sont ainsi à plus de deux kilomètres du centre-ville.

Au plan juridique, la continuité, au sens de l'article L.121-8, des secteurs les plus éloignés ne peut être considérée comme assurée, puisqu'entre eux et le centre, en de nombreux points, l'urbanisation est très lâche et entrecoupée de terrains vierges, même s'il n'est pas possible d'identifier une coupure d'urbanisation au sens propre du terme. Il conviendra donc de limiter la zone constructible aux secteurs les plus denses, au plus près du centre-ville.

Indépendamment de l'application de la loi littoral, le PLUi doit veiller à la compacité des agglomérations et en éviter l'étirement, dans un objectif de gestion économe de l'espace, de préservation des équipements et services des centre-villes et centre-bourgs et de limitation des obligations de déplacement, telles qu'imposées par tous les textes récemment adoptés.

- Le règlement de la zone Nr, correspondant aux espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, va au-delà de ce qu'autorise l'article R.121-5 dans ces espaces. La liste fixée par cet article étant strictement limitative, **le règlement ne peut s'écarter des seuls aménagements qui y figurent, y compris en ce qui concerne les conditions de fond.**

- Le règlement de la zone An autorise les abris pour animaux. **S'agissant de constructions isolées, elles ne sont pas autorisées en discontinuité des agglomérations.** Par ailleurs, de

nombreux secteurs des communes littorales apparaissent zonés en AI, alors que cette dénomination n'existe pas dans le règlement. Il est rappelé qu'en commune littorale, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, sous réserve d'obtention d'une dérogation spécifique, en dehors des espaces proches du rivage. Sont de ce fait exclues les constructions nouvelles à usage de diversification de l'activité (vente, transformation, gîtes...).

- Espaces proches du rivage

Si le dossier ne prévoit effectivement que des extensions limitées dans les espaces proches du rivage, celles-ci devront être motivées et justifiées au regard de la configuration des lieux, ou de leur conformité avec le SCoT. Par ailleurs, le rapport de présentation devra expliquer et justifier la délimitation de ces espaces proches, en compatibilité avec l'identification opérée par le SCoT.

VII – Zonage

- Délimitation des enveloppes urbaines

D'une façon générale, la délimitation de l'enveloppe urbaine est d'autant plus lâche que la commune est rurale. Sur certaines communes, la zone U, en incluant la totalité des grandes parcelles en frange des bourgs ou des hameaux, offre des possibilités de division importantes et non contrôlables.

Pour les secteurs de la zone U en dehors des bourgs, le PLUi retient un nombre de constructions minimum de 15. Ce nombre très bas amène à zoner en U des secteurs sans structuration, s'apparentant plutôt à de l'urbanisation diffuse et, pour certains, éloignés des bourgs (par exemple : Kervoquin à YVIAS).

Par ailleurs, le rapport de présentation indique que le PLUi a fait le choix de ne pas retenir en zone U les secteurs trop linéaires ou les hameaux ne présentant aucune trace, actuelle ou récente, de lieu de vie commune. Certains secteurs de la zone U ne semblent pas répondre à cette définition (par exemple : Costy à BÉGARD, Le Vieux Poirier à KERMOROC'H).

Enfin le PLUi prévoit, sur certains hameaux, des possibilités d'extension hors enveloppe urbaine (par exemple : Croaz Guillou à PLOUISY).

Un tel zonage, en offrant des possibilités de construction en espace rural, va à l'encontre de la volonté du PADD de redynamisation des bourgs et est de nature à favoriser un accroissement des obligations de déplacement. Une mise en cohérence apparaît nécessaire.

- Activités

La création d'une zone 1AUj à Ploézal, à vocation commerciale, n'est pas compatible avec les dispositions du document d'aménagement commercial du SCoT.

Il en est de même de certaines extensions d'activités économiques (AUj) (par exemple : BÉGARD (Trézélan), CARNOËT, PLOUGONVER).

- Le recul afférant aux voies à grande circulation, dit loi Barnier, prévu par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, doit s'appliquer dès lors que l'espace ne peut être considéré

comme urbanisé, soit qu'il soit vierge de construction, soit qu'il ne supporte que des constructions diffuses. **Le classement en zone U ou AU ne suffit pas à déroger à cette règle.**

Le recul devra ainsi être pris en compte cas en bordure de la route nationale (RN) 12 à GRÂCES : impasse Keribau et zone 2AUyk, à LOUARGAT (zone Uyi) et à BELLE-ISLE-EN-TERRE (partie de la zone Uhd).

Concernant la route départementale (RD) 7, le recul est à revoir sur la zone 2AUyi de KERFOT.

Pour la RD 767, le recul de 75 mètres est à prendre en compte sur les zones Udh et Ue de BÉGARD et la zone Uhc de PÉDERNEC, ainsi que sur la zone 2AUyk à PLOUISY.

Enfin, la RD 787 est classée à grande circulation entre la RN 12 et la limite du Finistère sur CARNOËT. Elle n'est que très partiellement prise en compte au plan de zonage.

Si des études de projet urbain ont été réalisées afin de fixer des règles différentes sur certains secteurs, elles devront figurer au rapport de présentation afin de justifier la réduction de ce recul. Aucune étude de ce type ne figure actuellement au dossier.

- Emplacements réservés

Aucun des documents du PLUi ne présente la liste des emplacements réservés, leur destination et leur justification.

- Nomenclature des zones

Le nombre de zonages et sous-zonages s'élève à 55, ce qui rend complexe la lecture. Le règlement littéral pourrait d'ailleurs utilement rappeler la définition des zonages et sous-zonages pour faciliter sa lecture.

Le plan de zonage fait apparaître des secteurs NI, Ntl ou AI, qui n'existent pas dans la nomenclature du règlement et dont le véritable classement est de ce fait inconnu.

- PLOUMAGOAR : au sud-est de la cartographie, un zonage blanc de type U apparaît sans que cela soit en lien avec un secteur urbanisé et devrait a priori être zoné en N.

VIII – Règlement littéral

- Préservation du patrimoine architectural et paysager

Les dispositions réglementaires portant sur la protection architecturale (7.19.2, 8.21.3, 2.5.5 et 2.5.3.) en lien avec le PADD font état d'un souhait de préservation du patrimoine architectural ; néanmoins, aucune des dispositions citées ne se traduit d'un point de vue réglementaire. Cette absence de règle interdit toute maîtrise du développement des futures architectures.

Concernant les enjeux paysagers, le rapport de présentation décline les grandes orientations nécessaires à la préservation des paysages emblématiques et constitutif du territoire (6.17.8, 6.19.3, 8.21.6, 8.22.2 et 9.25.4), mais aucun de ces objectifs ne se traduit dans le règlement littéral.

Par ailleurs, la rédaction de règles simples permettraient de faciliter l'intégration de constructions dans un tissu urbain existant ou un paysage dans le respect des caractéristiques existantes.

Le règlement général doit être complété afin de permettre un développement structuré du territoire de l'agglomération et éviter toute banalisation des constructions et paysages qui tendraient à la perte d'identité et de spécificités du territoire de Guingamp-Paimpl Agglomération.

- Article 6, éléments ou secteur bâti identifiés : la règle est trop générale et ne garantit pas la préservation exposée dans les objectifs du PADD. Ce point doit être développé en identifiant des règles précisant les éléments à préserver soit par bâti ou par typologie de patrimoines, par exemple. Il n'est pas fait mention de la possibilité d'extension ni de la qualité architecturale recherchée sur le patrimoine repéré. Ce point est à préciser pour éviter un projet qui serait en rupture avec le bâti identifié.

La rénovation énergétique de ce type de patrimoine n'est pas non plus abordée, toute évolution masquant les éléments bâtis (de type isolation thermique par l'extérieur par exemple) est-elle exclue d'office ? Ce type d'intervention est peu compatible avec l'état sanitaire du bâti d'avant-guerre et mérite une réflexion plus approfondie.

- Article 16, implantation des constructions : ajouter la possibilité d'adopter la règle d'implantation en fonction d'un contexte particulier qui serait identifié en tissu ancien ou en hameau patrimonial, par exemple.
- Article 17, hauteur : indiquer que des règles particulières sont prescrites par zonage dans le règlement littéral.
- Article 18, façade : la règle en recherche de qualité est trop générale et semble difficilement applicable. Si elle reste au niveau de l'intention, elle devra être développée (alignements, ordonnancement, proportions, natures des percements, rythmes des pleins et des vides, creux en façade...).
- Article 19, toiture : de la même façon qu'à l'article 18, des prescriptions devront être apportées sur les toitures autorisées en fonction des secteurs (pentes, nombre de pans, aspects, types d'ouvertures...). Il est utile de préciser dans quels secteurs les toits terrasse peuvent être autorisés (acrotère, végétation, membrane, gravillon...).
- Article 21, énergie et ressource : la description des dispositifs d'énergies renouvelables doit être complétée. Pour le bâti neuf, les dispositifs devront être composés et faire partie de l'architecture. Pour le bâti repéré, indiquer que les dispositifs d'énergies renouvelables seront étudiés au cas par cas. Pour le bâti ancien non repéré, préciser que des dispositifs discrets ou disposés au sol seront privilégiés.

Secteur Uah

- 4-1 emprise au sol des constructions : l'implantation en centre ancien doit être adaptée en fonction des tissus existants.
- 4-2 hauteur des constructions : le règlement ne prévoit pas de hauteur limitée sauf à l'exiger sans donner les critères applicables. L'application de cette règle ne permettra pas un développement cohérent et intégré des futures constructions en laissant trop de place à l'interprétation. Il n'est pas fait mention des éléments de comparaison hors

gabarit ou émergents. Ce point très important doit être complété par des gabarits, niveaux ou hauteurs maximum au sein de l'ensemble des secteurs, en particulier secteurs anciens Uha, Uhb et Uhf.

Pour l'ensemble des zones – les articles 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et article 6 (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) : le règlement littéral reporte à la règle générale qui doit être complétée en fonction des remarques émises ci-dessus.

Le règlement est trop général et risque d'être difficilement applicable par l'autorité compétente au risque d'interprétations et d'imprécisions qui pourraient être en contradiction avec les enjeux de qualité décrits dans le livre V relatif à la justification des choix.

Il devra être complété, selon les objectifs du PADD, afin de faciliter la mise en œuvre des orientations de développement du territoire suivant les axes suivants :

- accompagner l'architecture de qualité,
- mettre en valeur du patrimoine vernaculaire,
- encadrer la restauration du patrimoine bâti,
- accompagner le développement du tissu urbain,
- encadrer les énergies renouvelables en centre ancien.

- Commerces :

Les obligations réglementaires en matière de stationnements sont mentionnées dans le chapitre II de la présente note.

Le règlement distingue deux groupes de communes avec des dispositions en matière de centralité commerciale sans que des différences d'application entre ces deux groupes apparaissent clairement. Une confusion d'appréciation du seuil de 300 m² peut se poser à la lecture du règlement littéral : par exemple, en page 11, il impose l'implantation des surfaces de moins de 300 m² dans le périmètre de centralité et, en page 29, il autorise les surfaces entre 300 et 1 000 m². **Une vérification de cohérence entre ces règles est nécessaire.**

De surcroît, les extensions des bâtiments existants ne sont pas conditionnées. Peuvent-elles par exemple aboutir à ce que la surface totale dépasse les 1000 m² ?

La question de l'implantation possible des commerces jusqu'à 1 000 m² peut se poser sur les secteurs Uhf, Uhe, Uhd... qui ne sont pas en centralité des bourgs (CALLAC, KERMOROC'H, PAIMPOL, PLOUMAGOAR, PLOURIVO, PLOUÉZEC...). Ces possibilités d'implantation apparaissent incompatibles avec les dispositions du SCoT. Enfin, en Uyk (zone industrielle), sont autorisés les restaurants de plus de 300 m². Ce point ne paraît pas justifié notamment au regard des politiques de revitalisation des centres-villes.

Divers :

Page 5 du règlement littéral, les coffres électriques et les antennes relais ne sont pas ciblés dans les « équipements d'intérêt collectif et service publics ».

IX – Les risques et nuisances

Le diagnostic « risques et nuisances » devra être complété par les dispositions suivantes :

- 1°) Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2021, recense les risques naturels et technologiques présents dans les Côtes-d'Armor. Il a notamment recensé les risques pour les communes du PLUi.
- 2°) Risques majeurs naturels :
 - A) Le risque inondation : les campings de PAIMPOL et PLOUBAZLANEC sont des campings à risque inondation (voir annexe 1).
- 3°) Le risque retrait gonflement des argiles. Le plan est exposé à un aléa moyen et faible source BRGM 2019. A l'échelle communale, vous pouvez consulter le site Géorisques (lien internet : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi>).

De plus, l'article 68 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 24 novembre 2018 rend obligatoire la réalisation d'études de sol avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation située sur les secteurs en aléa moyen et fort, afin de prévenir et limiter les risques liés à d'éventuels sinistres en lien avec le retrait-gonflement des sols argileux.

L'arrêté du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000042211476&dateTexte=&categorieLien=id>.

Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2020. Les deux arrêtés du 24 septembre 2020, publiés le 30 septembre 2020 sont consultables :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376726> et <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376739>

- 4°) Les pollutions : le PLUi est concerné par un arrêté portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols du 22 août 2019 (voir annexe 2 et site Géorisques).

Dans le règlement, il conviendra d'ajouter au paragraphe sur le risque sismique : « 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) ».

X – Avis complémentaires des personnes publiques associées

L'agence régionale de santé Bretagne

Les dispositions indiquées dans l'avis de l'Agence régionale de santé, en date du 8 novembre 2022, joint en annexe 3, devront être reprises.

Direction régionale des douanes et droits indirects

Le libre accès du littoral aux agents des douanes devra être prévu dans le cadre des servitudes publiques.

Direction interdépartementale des routes Ouest

La RN 12 traverse plusieurs communes : les documents graphiques de ces communes montrent tous des espaces boisés classés ou éléments de paysage au titre du L.151-23 au niveau du domaine public (voir annexe 4 pour un exemple). L'entretien de sécurité de la RN mais aussi la gestion des problématiques sangliers ou autre peuvent amener le service à élaguer, débroussailler ou abattre des arbres dans ses dépendances. Afin de pouvoir conduire ces travaux d'entretien courant, sans nécessité d'obtention d'une autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme, il serait souhaitable de ne pas classer ni les alignements parallèles à la RN, ni les boisements remarquables du domaine public (parcelles non numérotées au cadastre).

Service régional de l'archéologie

Les dispositions indiquées dans l'avis du service régional de l'archéologie, en date du 23 décembre 2022, joint en annexe 7, devront être reprises.

XI – Annexes

Des correctifs doivent être apportés à l'annexe « Servitude d'utilité publique ».

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

Concernant les monuments historiques (MH) classés, il sera rajouté :

GUINGAMP : ancienne prison (la totalité y compris son enceinte)
classée le 15 décembre 1997.

Concernant les MH inscrits :

- GUINGAMP, ancienne prison,
à enlever de la liste des MH inscrits ;
- GUINGAMP, 21, rue Notre-Dame :
L'extension de sa protection en 2021 n'a pas été reportée. Cet édifice est protégé en totalité, avec sa cour, le jardin, les murs de clôture, le portail et le potager : inscrit au titre des MH le 8 octobre 2021 ;
- PAIMPOL, préciser 14 et 16, place du Martray ;
- PONTRIEUX, église Notre-Dame-des-Fontaines (en totalité) :
inscrit au titre des MH le 8 octobre 2021, à ajouter.

D'une façon générale, il serait intéressant que les MH soient localisés précisément en y accolant systématiquement un numéro de rue ou de lieu-dit afin d'éviter toute confusion.

Concernant les sites inscrits et classés au titre des MH, deux corrections sont à apporter à la liste :

- PAIMPOL : les sites « Plounez – avenue d'arbres » est un site classé et non inscrit ;
- PLOUBAZLANEC : la commune n'est pas impactée par le site inscrit du littoral entre PENVÉNAN et PLOUHA.

Par ailleurs il convient de rajouter à la liste des sites classés :

- PAIMPOL : estuaire du Trieux et du Jaudy (2 décembre 2016) ;
- PLOËZAL : estuaire du Trieux et du Jaudy (2 décembre 2016) ;

- PLOUBAZLANEC :
- estuaire du Trieux et du Jaudy (2 décembre 2016),
- plateau de Rohou sur la pointe de l'Arcouest (21 janvier 1976) ;
- PLOUÉZEC : site littoral et domaine public maritime correspondant (1^{er} août 1979) ;

Il convient également de rajouter à la liste des sites inscrits :

- PLOËZAL : littoral entre PENVÉNAN et PLOUHA (25 février 1974) ;
- PLOUËC-DU-TRIEUX : chapelle de Kerprovost avec son enclos boisé (24 décembre 1943) ;
- PONTRIEUX : place de la Pompe et ses abords (10 février 1964) ;
- QUEMPER-GUÉZENNEC : littoral entre PENVÉNAN et PLOUHA (25 février 1974).

Direction générale de l'aviation civile (DGAC)

L'étude des fichiers transmis amène la DGAC à demander les modifications suivantes :

- dans le tableau et sur le plan des servitudes d'utilité publique, la servitude T4 n'a pas été indiquée ;
- pour la servitude T7 (partie aviation civile), celle-ci s'applique en dehors de la servitude T5 et non sur tout le territoire.

La DGAC rappelle également que le gestionnaire des servitudes T4, T5 et T7 (aviation civile) est la DGAC – Service national d'ingénierie aéroportuaire – Département ouest – Zone aéroportuaire – CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS CEDEX.

État-major de la zone de Défense de Rennes

Les dispositions des avis joints en annexe 5 et 6 devront être reprises notamment pour les dispositions des servitudes PT1 et PT2.

XII – Géoportail de l'urbanisme

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, partiellement codifiée aux articles L.133-1 et suivants du code de l'urbanisme, dispose que la version du document approuvé devra être publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Le projet de PLUi a été transmis aux services de la préfecture au format PDF pour les pièces écrites et sous format géomatique pour le règlement graphique.

Compte tenu des obligations réglementaires susmentionnées, le futur PLUi doit être numérisé au format CNIG, afin d'être transmis aux services de l'État et téléversé dans le Géoportail de l'urbanisme.

Pièces jointes :

- Annexe 1 : arrêté préfectoral du 18 août 2018 fixant la liste des campings soumis à risques d'inondation
- Annexe 2 : arrêté préfectoral du 22 août 2019 localisant les secteurs d'information sur les sols
- Annexe 3 : avis de l'Agence régional de santé
- Annexe 4 : avis de la Direction interdépartementale des routes de l'Ouest
- Annexe 5 : avis de l'état-major de la zone de Défense de Brest
- Annexe 6 : avis de l'état-major de la zone de Défense de Rennes
- Annexe 7 : avis du service régional de l'archéologie

PRÉFET DES COTES D'ARMOR

Préfecture

Cabinet

Service Interministériel des
Affaires Civiles et Économiques
de Défense et de Protection Civiles

ARRETE

fixant la liste des terrains de camping
et de stationnement de caravanes
soumis à un risque naturel ou technologique prévisible

Le Préfet des Côtes d'Armor

- VU le code de l'urbanisme ;
- VU le code de l'environnement ;
- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le décret n°95-620 du 8 mars 1995 modifié relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU l'arrêté préfectoral du 12 juin 2017 relatif aux terrains de camping et de stationnement de caravanes situés en totalité ou en partie dans des zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible et son annexe ;
- VU le courrier du maire de Lannion du 11 avril 2018 relatif à la cessation d'activité du camping municipal « des Deux Rives » situé sur sa commune ;
- VU le courrier de la maire de Plévenon du 3 juillet 2018 relatif au changement du nom du camping « Les Grèves d'en Bas » en camping « du Cap Fréhel » situé sur sa commune ;
- SUR proposition du directeur de cabinet du préfet des Côtes d'Armor,

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} : Les terrains de camping mentionnés dans le tableau annexé au présent arrêté sont situés en totalité ou en partie dans des zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible.

ARTICLE 2 : L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes dans les communes désignées dans le tableau annexé au présent arrêté fixe, pour chaque terrain, les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation des occupants et le délai dans lequel elles doivent être réalisées, après consultation du propriétaire et de l'exploitant et après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et de la commission départementale de l'action touristique.

ARTICLE 3 : L'exploitant tiendra à la disposition des occupants du terrain de camping, un exemplaire du cahier des prescriptions de sécurité. Un document décrivant les consignes de sécurité à observer sera remis à chaque campeur dès son installation.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera notifié, par les maires, aux propriétaires de terrains concernés.

ARTICLE 5 : L'arrêté préfectoral en date du 12 juin 2017 est abrogé.

ARTICLE 6 : La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes (3, contour de la Motte – 35 044 – RENNES Cedex)

ARTICLE 7 : Le directeur de cabinet du préfet des Côtes d'Armor, les sous-préfets de Dinan, Guingamp et Lannion, les maires des communes dans lesquelles sont situés les terrains de camping listés dans le tableau annexé au présent arrêté, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Saint-Brieuc, le 10 août 2018

Pour le Préfet et par délégation
le Sous-préfet, Directeur de Cabinet

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' and 'L' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

Franck LÉON

Annexe à l'arrêté du 10 août 2018 fixant la liste des terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à un risque naturel ou technologique prévisible

Commune	Nom du camping	Adresse	Gestionnaire	Risque	Référence du risque
BREHAT	Goaréva	Goaréva	Commune	Incendie	Zone de landes « isolée » (DDRM 2013 – actualisé en 2015)
FREHEL	Le pont de l'Etang	Le Vieux Bourg	Commune	Incendie	Zones de landes de Fréhel (DDRM 2013 – actualisé en 2015)
PLEVENON	Du Cap Fréhel	Plévenon	Commune	Incendie	Zone de landes de Fréhel (DDRM 2013 – actualisé en 2015)
ERQUY	Camping de la plage de Saint-Pabu	Saint-Pabu	Privé	Submersion marine	Porter à connaissance (PAC) - juillet 2013
LOUANNEC	Ernest Renan	Truzugal	Commune	Submersion marine	Porter à connaissance (PAC) - juillet 2013
PAIMPOL	Camping de Cruckin	Rue de Cruckin – Kérity	Commune	Submersion marine Inondation	PPRi-sm de Paimpol approuvé le 14 mars 2017/cours d'eau Le Quinic
PLANCOET	Le Verger	Le Verger	Commune	Submersion marine Inondation	PPRi-sm de Plancoët/Saint-Lormel approuvé le 19 mai 2017/cours d'eau L'Arguenon
PLEUDIHEN-SUR-RANCE	Camping Ville Ger	Ville Ger	Privé	Submersion marine	Porter à connaissance (PAC) - juillet 2013
PLOUBAZLANEC	Camping Le Gouvern	Anse de Gouvern	Commune	Submersion marine	Porter à connaissance (PAC) - juillet 2013
PLOUGRESCANT	Camping de Beg Vilin	Beg Vilin	Commune	Submersion marine	Porter à connaissance (PAC) - juillet 2013
SAINT-JACUT-DE-LA-MER	La Manchette	Plage de la Manchette	Commune	Submersion marine	Porter à connaissance (PAC) - juillet 2013

Commune	Nom du camping	Adresse	Gestionnaire	Risque	Référence du risque
TRELEVERN	Port l'Epine	Pors Garo	Privé	Submersion marine	Porter à connaissance (PAC) - juillet 2013
TRELEVERN	Le Palud	Port l'Epine	Commune	Submersion marine	Porter à connaissance (PAC) - juillet 2013
TREVOU-TREGUIGNEC	Le Mât	38 rue de Trestel	Privé	Submersion marine	Porter à connaissance (PAC) - juillet 2013
LA CHEZE	La Rivière	Bourg	Commune	Inondation	Atlas des Zones Inondables (AZI) – janvier 2006/cours d'eau Le Lié
PABU	Camping La Poterie	Milin Kéré	Privé	Inondation	Atlas des Zones Inondables (AZI) – février 2004/cours d'eau Le Trieux
PLELAUFF	Camping Tost Aven	Le Bout du Pont	Commune de Gouarec	Inondation	PPRI de Gouarec approuvé le 14 janvier 2008
PONTRIEUX	Traou Méléderm	Traou Méléderm	Privé	Inondation	PPRI de Pontrieux approuvé le 16 décembre 2004/cours d'eau Le Trieux
SAINT-BRIEUC PLOUFRAGAN	Les Vallées	Boulevard Paul Doumer Saint-Brieuc	Privé	Inondation	PPRL-i de la baie de Saint-Brieuc approuvé le 28 décembre 2016
TREBEURDEN	Kerdual	Pors Mabo	Privé	Mouvement de terrain	Etude « Erosion littorale – évaluation du risque » (GRESARC – Novembre 2004) – Erosion littorale de falaises meubles



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES COTES D'ARMOR

Préfecture

Direction des relations avec les collectivités territoriales

Bureau du développement durable

ARRÊTÉ

portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS)
Territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération

Le Préfet des Côtes d'Armor

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1 ;

VU l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

VU le rapport de l'inspection des installations classées du 20 août 2019 proposant la création de SIS sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération ;

VU la consultation des communes du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération et le retour de certains maires ;

VU l'information des propriétaires concernés par les projets de création des Secteurs d'Information sur les Sols du 29 mars au 29 mai 2019 et du 5 avril au 5 juin 2019 et les remarques émises par certains d'entre eux ;

VU l'absence d'observations du public entre le 29 mars et le 29 mai 2019 et entre le 5 avril et le 5 juin 2019 ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

CONSIDÉRANT que les dépôts des déchets et substances sur les terrains identifiés dans les fiches SIS sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération doivent être pris en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain ;

CONSIDÉRANT que les communes du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération ont été consultées sur les projets et absence de projets de création de Secteurs d'Information sur les Sols situés sur leur territoire ;

CONSIDÉRANT que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un Secteur d'Information sur les Sols ont été identifiés et qu'ils ont été informés ;

CONSIDÉRANT les remarques émises par la commune de Saint Connec et l'absence de remarques émises le public ;

Sur proposition de la Secrétaire générale des Côtes d'Armor ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Généralités

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, quatre-vingt-six Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur 44 communes du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération (Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Bulat-Pestiven, Calanhel, Callac, Carnouët, Duault, Graces, Guingamp, Gurunhuel, Kerfot, Kerien, Kermoroc'h, Kerpert, La Chapelle-Neuve, Landébaeron, Lohuec, Louargat, Maël-Pestivien, Magoar, Mousteru, Pabu, Paimplo, Péder nec, Plésidy, Ploezal, Ploubazlanec, Plouec-du-trieux, Plouezec, Plougonver, Plouisy, Ploumagoar, Plourac'h, Plourivo, Pont-Melvez, Quemper-Guezennec, Saint-Agathon, Saint-Nicodème, Saint-Servais, Saint-Lehart, Squiffiec, Tréglamus, Yvias). Les numéros de référencement sont présentés en annexe.

Les fiches descriptives de ces Secteurs d'Information sur les Sols sont annexées au présent arrêté préfectoral.

Article 2 : Urbanisme

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet <http://www.georisques.gouv.fr>.

Ils sont annexés aux documents d'urbanisme en vigueur des 44 communes listées à l'article 1.

Article 3 : Obligations relatives à l'usage des terrains

Conformément à l'article L. 556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

À compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

Article 4 : Obligation d'information des acquéreurs et des locataires

Sans préjudice des articles L. 514-20 et L. 125-5 du code de l'environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6 précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Ces obligations sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département du présent arrêté.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Article 5 - Révision des SIS

La modification de fiche SIS ne nécessite ni modification du présent arrêté, ni nouvelle consultation.

Le présent arrêté est révisé (suppression ou ajout de sites) dès lors que le préfet a connaissance d'informations lui permettant la suppression ou la création de nouveau secteur d'information sur les sols.

La création, la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46 du code de l'environnement. La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 du code de l'environnement est fixée à deux mois.

Article 6 - Notification et publicité

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié au président de Guingamp-Paimpol Agglomération et aux maires des communes de Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnouët, Duault, Graces, Guingamp, Gurunhuel, Kerfot, Kerien, Kermoroc'h, Kerpert, La Chapelle-Neuve, Landébaeron, Lohuec, Louargat, Maël-Pestivien, Magoar, Mousteru, Pabu, Paimplo, Péder nec, Plésidy, Ploezal, Ploubazlanec, Plouec-du-trieux, Plouezec, Plougonver, Plouisy, Ploumagoar, Plourac'h, Plourivo, Pont-Melvez, Quemper-Guezennec, Saint-Agathon, Saint-Nicodème, Saint-Servais, Saint-Lehart, Squiffiec, Tréglamus, Yvias.

Il est affiché pendant un mois au siège des 44 mairies ci-avant.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département des Côtes d'Armor.

Article 7 - Délais et voies de recours

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication du présent arrêté.

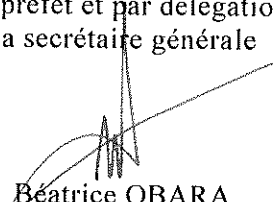
Le Tribunal Administratif peut-être saisi d'une requête déposée sur l'application « Télérecours citoyen » accessible à partir du site internet : www.telerecours.fr.

Article 8 : Exécution

La Secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor, les maires de Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnouët, Duault, Graces, Guingamp, Gurunhuel, Kerfot, Kerien, Kermoroc'h, Kerpert, La Chapelle-Neuve, Landébaeron, Lohuec, Louargat, Maël-Pestivien, Magoar, Mousteru, Pabu, Paimplo, Péder nec, Plésidy, Ploezal, Ploubazlanec, Plouec-du-trieux, Plouezec, Plougonver, Plouisy, Ploumagoar, Plourac'h, Plourivo, Pont-Melvez, Quemper-Guezennec, Saint-Agathon, Saint-Nicodème, Saint-Servais, Saint-Lehart, Squiffiec, Tréglamus, Yvias, le président de Guingamp-Paimpol Agglomération, le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint Brieuc, le **22 AOUT 2019**

Le préfet et par délégation
la secrétaire générale


Béatrice OBARA

Annexe : liste des communes et des SIS associés

N° SIS	Commune
22SIS04385	BEGARD
22SIS04387	BELLE-ISLE-EN-TERRE
22SIS04401	BOURBRIAC
22SIS04722	BULAT-PESTIVEN
22SIS04723	CALANHEL
22SIS04724	CALANHEL
22SIS04726	CALLAC
22SIS02434	CALLAC
22SIS02886	CARNOET
22SIS03704	DUAULT
22SIS04746	GRACES
22SIS04747	GRACES
22SIS04750	GUINGAMP
22SIS04755	GURUNHUEL
22SIS04787	KERFOT
22SIS04788	KERFOT
22SIS03414	KERIEN
22SIS04790	KERIEN
22SIS03413	KERIEN
22SIS04792	KERMOROC'H
22SIS04793	KERPET
22SIS04796	LA CHAPELLE-NEUVE
22SIS04822	LANDEBAERON
22SIS04879	LOHUEC
22SIS04881	LOHUEC
22SIS04513	LOUARGAT
22SIS04888	LOUARGAT
22SIS04889	LOUARGAT
22SIS04891	LOUARGAT
22SIS04892	LOUARGAT
22SIS04903	MAEL-PESTIVIEN
22SIS03437	MAGOAR
22SIS03445	MOUSTERU
22SIS04916	PABU
22SIS04917	PAIMPOL
22SIS04918	PAIMPOL
22SIS04920	PAIMPOL
22SIS04921	PAIMPOL
22SIS04922	PAIMPOL
22SIS04923	PAIMPOL
22SIS04927	PEDERNEC
22SIS04929	PEDERNEC
22SIS04932	PEDERNEC

N° SIS	Commune
22SIS04983	PLESIDY
22SIS05003	PLOEZAL
22SIS04642	PLOUBAZLANEC
22SIS04643	PLOUBAZLANEC
22SIS04644	PLOUBAZLANEC
22SIS04645	PLOUBAZLANEC
22SIS04646	PLOUBAZLANEC
22SIS04707	PLOUBAZLANEC
22SIS05016	PLOUBAZLANEC
22SIS03471	PLOUBAZLANEC
22SIS05023	PLOUEC-DU-TRIEUX
22SIS05122	PLOUEZEC
22SIS05123	PLOUEZEC
22SIS05125	PLOUEZEC
22SIS04832	PLOUEZEC
22SIS07075	PLOUGONVER
22SIS03472	PLOUGONVER
22SIS05077	PLOUISY
22SIS05112	PLOUISY
22SIS05113	PLOUISY
22SIS03477	PLOUMAGOAR
22SIS05425	PLOURAC'H
22SIS05427	PLOURAC'H
22SIS05428	PLOURAC'H
22SIS05430	PLOURIVO
22SIS03481	PLOURIVO
22SIS07076	PLOURIVO
22SIS07372	PLOURIVO
22SIS03490	PONT-MELVEZ
22SIS03491	PONT-MELVEZ
22SIS07077	PONT-MELVEZ
22SIS03494	QUEMPER-GUEZENNEC
22SIS03495	QUEMPER-GUEZENNEC
22SIS07079	SAINT-AGATHON
22SIS07081	SAINT-NICODEME
22SIS07082	SAINT-SERVAIS
22SIS03519	SAINT-SERVAIS
22SIS03645	SENVEN-LEHART
22SIS03646	SENVEN-LEHART
22SIS03649	SQUIFFIEC
22SIS03664	TREGLAMUS
22SIS03639	YVIAS
22SIS04709	YVIAS

Saint-Brieuc, le 08/11/2022

Délégation départementale des Côtes-d'Armor
Département Santé Environnement

Affaire suivie par : Muriel PEREZ
Tél. : 02 22 06 74 67
Mél. : ars-dd22-sante-environnement@ars.sante.fr

Réf. : Votre courriel du 13/10/2022

Le Directeur général de l'ARS Bretagne

à

Monsieur le Directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Bretagne
Service COPREV – Division EVE
10 rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 RENNES CEDEX

Objet : Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol-Agglomération (22)

Monsieur le Directeur,

Par courriel visé en référence, vous avez sollicité mon avis sur le projet de plan d'urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol-Agglomération (22).

Je note tout d'abord dans la partie « Etat initial de l'environnement » que les données relatives à la qualité des eaux de baignade datent de 2018. Il est dommage de ne pas avoir pris en compte les données actualisées chaque année et disponibles sur le site du ministère chargé de la santé <http://baignades.sante.gouv.fr/>

Je note par ailleurs que les servitudes de AS1 liées aux périmètres de protection de captages d'eau destinés à la consommation humaine sont bien intégrées dans l'annexe « Servitudes d'utilité publique » : les captages sont listés et les arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection sont reproduits dans leur intégralité. Les périmètres de protection ne figurent cependant pas sur les cartes de règlement graphique du PLUi. De ce fait, pour repérer plus simplement les communes impactées par ces périmètres, le tableau suivant aurait pu être positionné juste avant la reproduction des arrêtés préfectoraux dans l'annexe « Servitudes d'utilité publique » :

Les communes du territoire situées sous l'emprise d'un ou plusieurs périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine sont listées dans le tableau suivant:

Commune impactée dans le territoire	Nom du captage	D.U.P. Périmètre	Unité de gestion (UGE)	Commune d'implantation du captage
BEGARD	LE JAUDY A KERMORGAN	16/08/1990	SYNDICAT DES EAUX DU JAUDY	COATASCORN
BELLE ISLE EN TERRE	CASTEL MOND PUIITS N°1	14/03/2014	ADD. COM. DE BELLE ISLE EN TERRE	BELLE ISLE EN TERRE
	CASTEL MOND PUIITS N°2			
	CASTEL MOND PUIITS N°3			

Délégation départementale des Côtes-d'Armor
34 rue de Paris – BP 2152
22021 SAINT-BRIEUC CEDEX 1
Tél : 02 22 06 74 74
Mél : ars-dd22-sante-environnement@ars.sante.fr
www.ars.bretagne.sante.fr



	CASTEL MOND PUIITS N°4			
	CASTEL MOND PUIITS N°5			
	FORAGE FE RIVE DROITE DU GUER			
	LE VEUZIT			
BOURBRIAC	BOIS DE LA ROCHE - KERHERVE	01/09/2000	GP3A - EX COM. COM. DE GUINGAMP	GRACES
	LE TRIEUX - PONT CAFFIN			
BRELIDY	LE JAUDY A KERMORGAN	16/08/1990	SYNDICAT DES EAUX DU JAUDY	COATASCORN
CALLAC	LES LANDES	31/05/1991	SYNDICAT DE L'ARGOAT	CALLAC
COADOUT	BOIS DE LA ROCHE - KERHERVE	01/09/2000	GP3A - EX COM. COM. DE GUINGAMP	GRACES
	LE TRIEUX - PONT CAFFIN			
GRACES	BOIS DE LA ROCHE - KERHERVE	01/09/2000	GP3A - EX COM. COM. DE GUINGAMP	GRACES
	LE TRIEUX - PONT CAFFIN			
GURUNHUEL	BOIS DE LA ROCHE - KERHERVE	01/09/2000	GP3A - EX COM. COM. DE GUINGAMP	GRACES
	LE TRIEUX - PONT CAFFIN			
LANLEFF	PONT CARIOU - FE13	25/02/2003	GP3A - EX COM. COM. PAIMPOL-GOELO	LANLEFF
	PONT CARIOU - FE19			
	PONT CARIOU - FE20			
	LE LEFF A MOULIN BESCOND	29/08/2008	GP3A - EX COM. COM. PAIMPOL-GOELO	YVIAS
LOUARGAT	GOLLOT BRAS (CAPTAGE)	26/09/1996	ADD. COM. DE LOUARGAT	LOUARGAT
	GOLLOT BRAS (FORAGE F1)			
	GOLLOT BRAS (FORAGE S2 - 2003)	02/11/2005		
	GOLLOT BRAS (FORAGE S1 - 2003)	29/08/2011		
MOUSTERU	BOIS DE LA ROCHE - KERHERVE	01/09/2000	GP3A - EX COM. COM. DE GUINGAMP	GRACES
	LE TRIEUX - PONT CAFFIN			
PLEHEDEL	PONT CARIOU - FE13	25/02/2003	GP3A - EX COM. COM. PAIMPOL-GOELO	LANLEFF
	PONT CARIOU - FE19			
	PONT CARIOU - FE20			
	LE LEFF A MOULIN BESCOND	29/08/2008	GP3A - EX COM. COM. PAIMPOL-GOELO	YVIAS
PLESIDY	BOIS DE LA ROCHE - KERHERVE	01/09/2000	GP3A - EX COM. COM. DE GUINGAMP	GRACES
	LE TRIEUX - PONT CAFFIN			
PLOEZAL	STANG BIZIEN (FORAGE N°6)	22/08/1990	SYNDICAT MIXTE DE KERJAULEZ	HENGOAT
	CAMPORS (FORAGE N°7)			PLOEZAL
	CAMPORS (FORAGE N°8)			
	STANG BIZIEN (FORAGE N°10)	11/06/2012		
	STANG BIZIEN (FORAGE N°11)			
PLOUEC DU TRIEUX	LE TRIEUX AU ROCHER DU CORBEAU	22/09/2009	GP3A - EX PONTRIEUX COMMUNAUTE	SAINT CLET
PLOUGONVER	COZ PARK (PUIITS N°2)	02/01/1996	SIAEP GKTL - SYNDICAT DE GOAS KOLL	PLOUGONVER
	LAVALOUT (PUIITS N°1)			
	LAVALOUT (PUIITS N°2)			
	LE PANTOU (PUIITS N°1)			
	LE PANTOU (PUIITS N°2)			
	LE PANTOU (PUIITS N°3)			

	COZ PARK (PUITS N°1)	05/04/2012		
PLOUMAGOAR	BOIS DE LA ROCHE - KERHERVE	01/09/2000	GP3A - EX COM. COM. DE GUINGAMP	GRACES
	LE TRIEUX - PONT CAFFIN			
QUEMPEL GUEZENNEC	LE LEFF A MOULIN BESCOND	29/08/2008	GP3A - EX COM. COM. PAIMPOL-GOELO	YVIAS
SAINT ADRIEN	BOIS DE LA ROCHE - KERHERVE	01/09/2000	GP3A - EX COM. COM. DE GUINGAMP	GRACES
	LE TRIEUX - PONT CAFFIN			
SAINT CLET	LE TRIEUX AU ROCHER DU CORBEAU	22/09/2009	GP3A - EX PONTRIEUX COMMUNAUTE	SAINT CLET
SAINT LAURENT	LE JAUDY A KERMORGAN	16/08/1990	SYNDICAT DES EAUX DU JAUDY	COATASCORN
SQUIFFIEC	LE TRIEUX AU ROCHER DU CORBEAU	22/09/2009	GP3A - EX PONTRIEUX COMMUNAUTE	SAINT CLET
YVIAS	LE LEFF A MOULIN BESCOND	29/08/2008	GP3A - EX COM. COM. PAIMPOL-GOELO	YVIAS

Finalement, conformément à l'article R. 151-53 du Code l'urbanisme, les plans des réseaux d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine auraient du être annexés au PLUi.

Sous réserve de la prise en compte de ces remarques, j'émet un avis favorable à ce dossier.

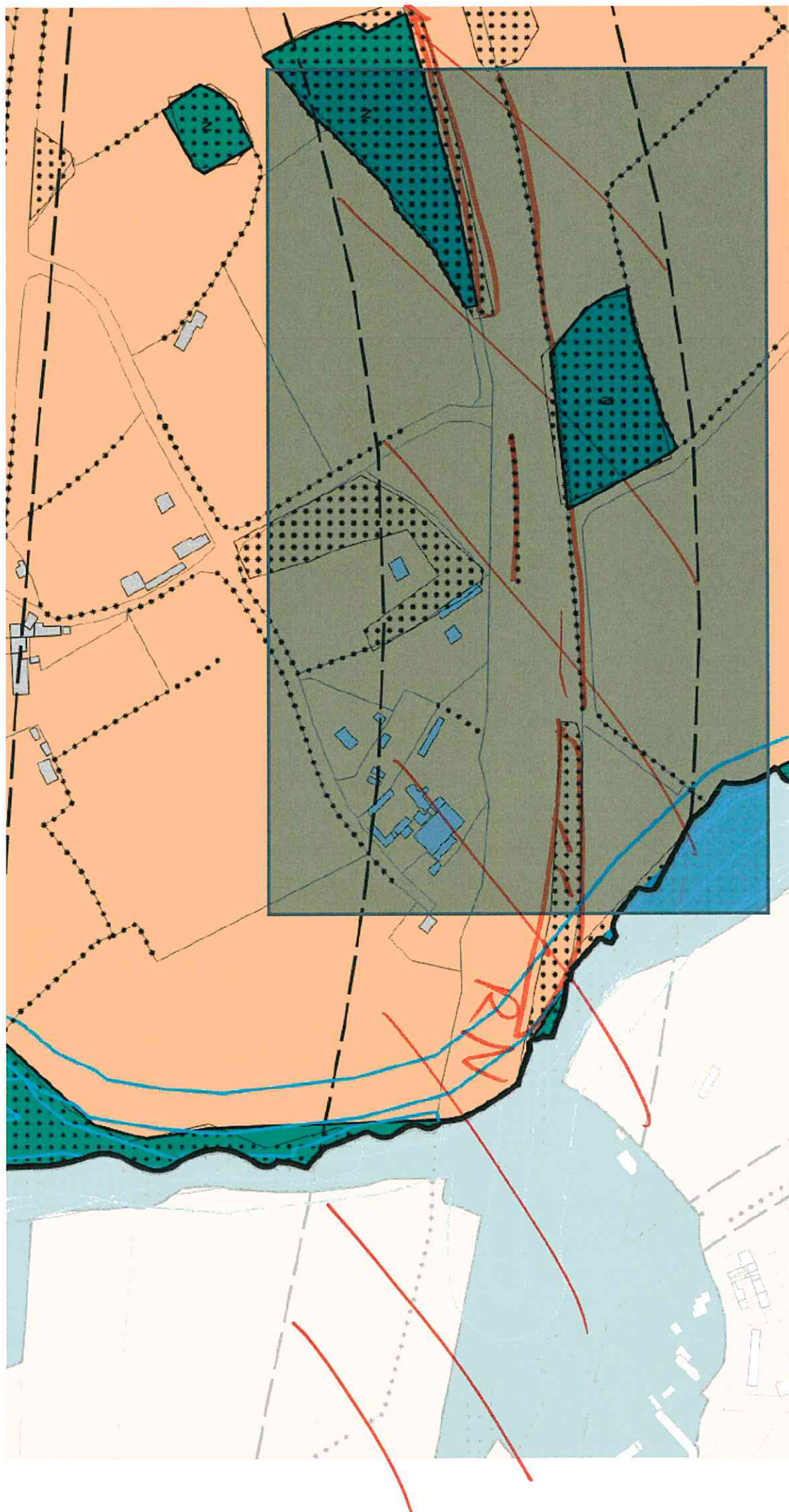
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le DGARS, et par délégation
L'ingénieur du génie sanitaire

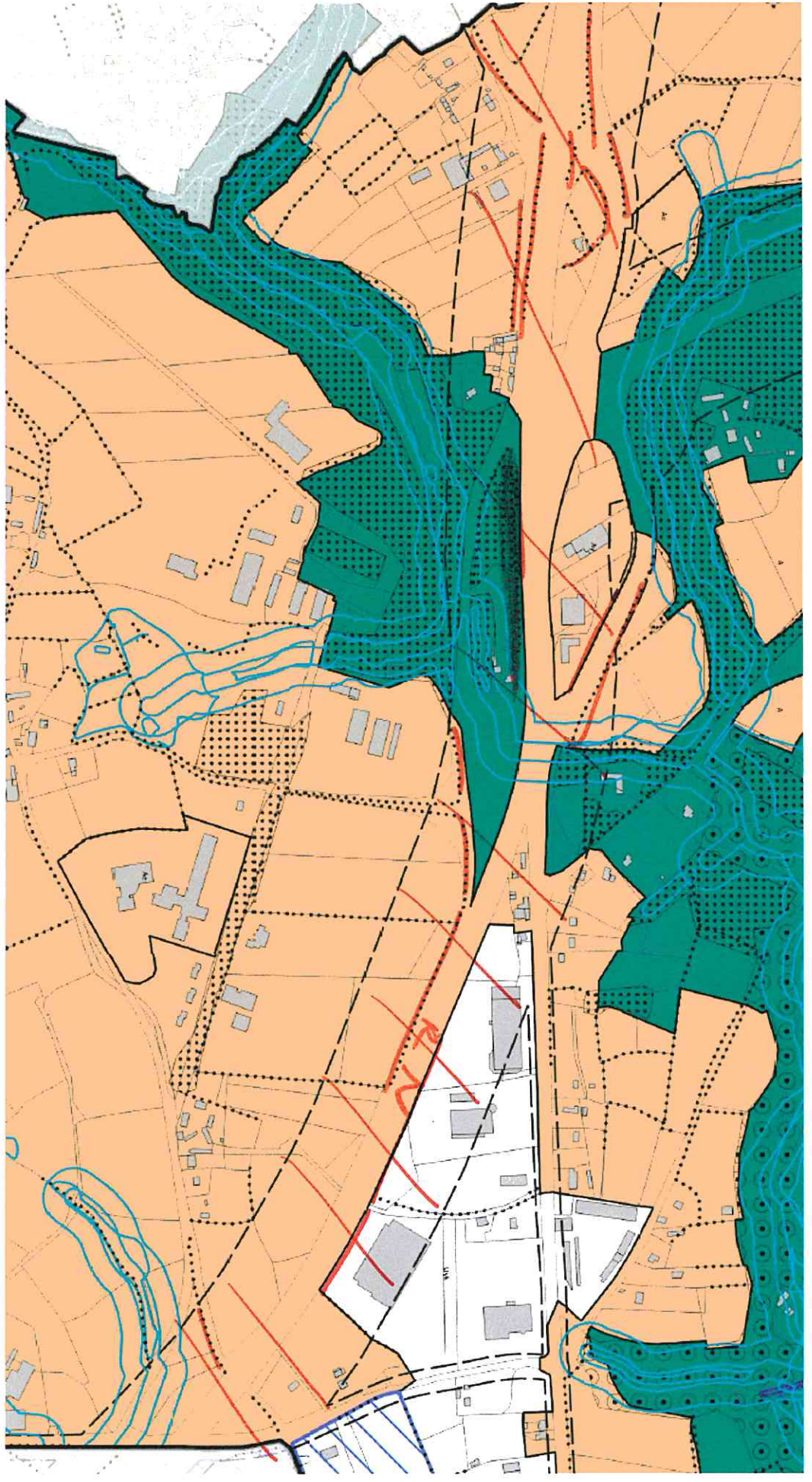


Carole CHERUEL

TREG-LAMUS -
en rouge : à enlever



Ploussy



0_28883.622



Secrétariat général
pour l'administration

Brest, le **12 DEC. 2022**
N°513481 ARM/SGA/SID/ESID-BRT

Objet : Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp Paimpol Agglomération (22) – Projet arrêté

Référence : Courriel du 23 novembre 2022

Par transmis cité en référence, La DDTM des Côtes d'Armor demande à l'ESID de Brest de lui fournir ses observations dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Guingamp Paimpol Agglomération (22).

J'ai l'honneur de vous faire connaître que les communes ci-dessous sont grevées par les servitudes d'utilité publiques :

KERFOT

- PT1 « Station de Paimpol » n° 220.162.01 conformément au décret du 26 octobre 2001 ;
- PT2 « Station de Paimpol vers Trédaniel » n°220.162.03 conformément au décret du 30 août 2001 ;
- PT2 « Faisceau hertzien de Paimpol à Trédaniel » n°220.162.01 conformément au décret du 31 août 2001 ;

PAIMPOL

- PT1 « Station de Paimpol » n° 220.162.01 conformément au décret du 26 octobre 2001 ;
- PT2 « Station de Paimpol vers Bréhat » n°220.162.02 conformément au décret du 30 août 2001 ;
- PT2 « Station de Paimpol vers Trédaniel » n°220.162.03 conformément au décret du 30 août 2001 ;
- PT2 « Station de Paimpol vers Lannion » n°220.162.04 conformément au décret du 30 août 2001 ;
- PT2 « Faisceau hertzien de Paimpol à Bréhat » n°220.162.05 conformément au décret du 24 octobre 2001 ;
- PT2 « Faisceau hertzien de Paimpol à Trédaniel » n°220.162.01 conformément au décret du 31 août 2001 ;
- PT2 « Faisceau hertzien de Lannion à Paimpol » n°220.113.08 conformément au décret du 5 septembre 2003 ;

LANLOUP

- PT2 « Faisceau hertzien de Paimpol à Trédaniel » n°220.162.01 conformément au décret du 31 août 2001 ;

PLEHEDEL

- PT2 « Faisceau hertzien de Paimpol à Trédaniel » n°220.162.01 conformément au décret du 31 août 2001 ;

PLOUBAZLANEC

- Immeuble : Garages de l'Arcouest ;
- PT2 « Faisceau hertzien de Paimpol à Bréhat » n°220.162.05 conformément au décret du 24 octobre 2001 ;

PLOUEZEC

- PT1 « Station de Paimpol » n° 220.162.01 conformément au décret du 26 octobre 2001 ;
- PT2 « Station de Paimpol vers Trédaniel » n°220.162.03 conformément au décret du 30 août 2001 ;
- PT2 « Faisceau hertzien de Paimpol à Trédaniel » n°220.162.01 conformément au décret du 31 août 2001 ;

PLOURIVO

- PT1 « Station de Paimpol » n° 220.162.01 conformément au décret du 26 octobre 2001 ;
- PT2 « Station de Paimpol vers Lannion » n°220.162.04 conformément au décret du 30 août 2001 ;
- PT2 « Faisceau hertzien de Lannion à Paimpol » n°220.113.08 conformément au décret du 5 septembre 2003 ;

SAINT-AGATHON

- Immeuble : relais Descartes

Compte-tenu de ce qui précède, l'ESID de Brest souhaite être associé à la procédure de révision du document d'urbanisme pour les communes de Ploubazlanec et Saint-Agathon.

Pour toutes les autres communes de l'agglomération de Guingamp Paimpol, l'ESID de Brest souhaite être consulté à la procédure de révision du document d'urbanisme.

L'ingénieur en chef de 1^{ère} classe

Raoul DELEUZE

Chef de la division gestion du patrimoine



DESTINATAIRE : Monsieur le commandant de l'arrondissement maritime Atlantique
COPIES INTERIEURES: CECLANT/INFRA - GP/BDOM

**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

 Liberté
Égalité
Fraternité

Date d'arrivée au SPLU	Original	Copie	Pour
Direction			Réponse à la signature du DDTM
Pôle assistance			Réponse à ma signature
Logement privé			Etude et
Logement social public			Suite à
Politique de la ville			Attribution
Politiques du logement			Classement
Appréciation du droit des sols			
Planification & actions transversales			
Planification & animation du réseau			
Planification, SCOT & littoral			

**Zone de défense et de sécurité Ouest
Etat-major de zone de défense de Rennes
Sous-chef de service soutien des opérations**

 Rennes, le 15 DEC 2022
N°505543 /EMZD-RNS/SCSO/J4 INFRA

 Le colonel Arnaud de RICHOUFFTZ
chef d'état-major
de l'état-major de zone de Défense de Rennes
à

 Direction départementale des Territoires et de la Mer
des Côtes d'Armor
Service planification, logement, urbanisme
5 rue Jules Vallès
22022 SAINT-BRIEUC Cedex

- OBJET** : GUINGAMP PAIMPOL Agglomération (22) – Projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
- RÉFÉRENCE** : votre courrier électronique du 16 novembre 2022.
- P. JOINTES** : a) plan de servitudes ;
b) focus ;
c) analyse du PLUi.

Par correspondance de référence, vous sollicitez l'avis de l'EMZD et services du ministère des Armées sur le projet arrêté de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Les communes de Kerfot, Paimpol, Plouézec et Plourivo sont grevées de la servitude

PT1 220 162 01 - Faisceau hertzien de Paimpol à Trédaniel - instaurée par décret du 31/08/2001. Celle-ci est bien représentée sur les plans joints en a).

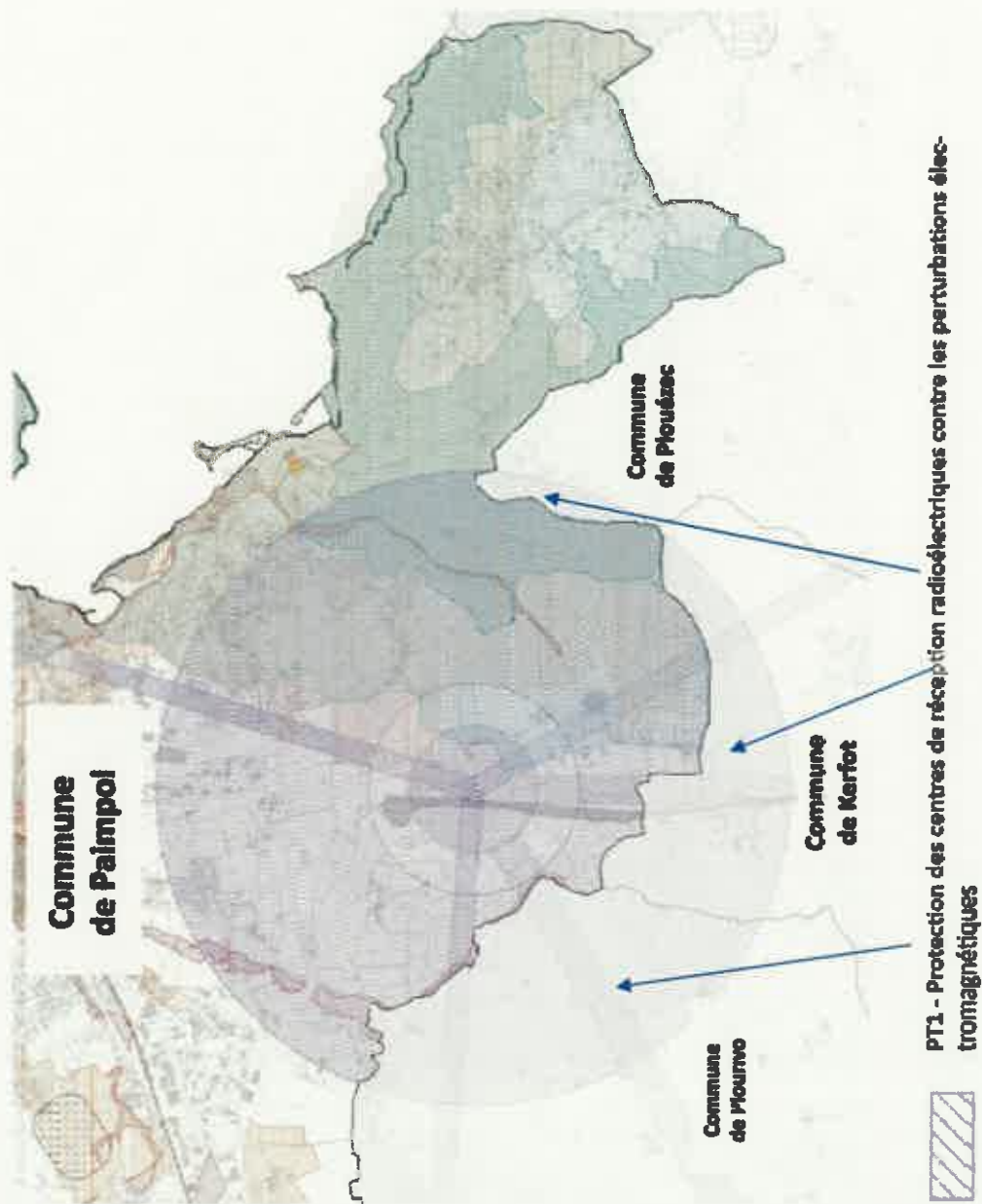
Un seul site militaire, le terrain de Plouisy est implanté sur ce périmètre. Un focus sur sa localisation et zonage est présenté en PJ b). La lecture du PLUi, quant à elle, fait l'objet du tableau synthétique joint en c).

Compte tenu de l'inutilité du site aux besoins des armées, l'état-major émet un avis favorable sur le projet arrêté de ce PLUi.

Par ordre, l'AAE Laurence COLLOBERT
Sous-chef de service soutien des opérations
J4 INFRA
de l'état-major de zone de Défense de Rennes

Copie sans PJ :
- ESID RENNES

**PLAN DE SERVITUDES
D'UTILITÉ PUBLIQUE**



**Commune
de Ploumpo**

**Commune
de Plouézec**

**Commune
de Kervot**

**Commune
de Ploumpo**

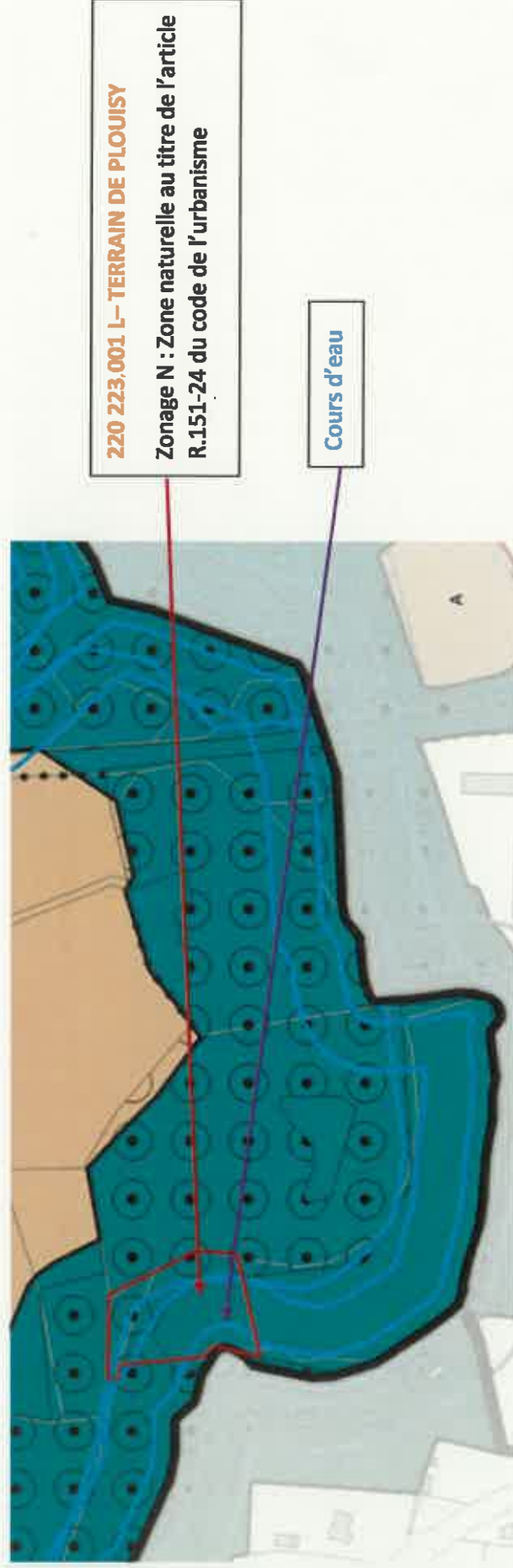
**PT1 - Protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations élec-
tromagnétiques**



b)

PLUi GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION

FOCUS SUR LE CLASSEMENT DE ZONE DES EMPRISES MILITAIRES



Article 5. Cours d'eau

En application de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, concernant les éléments identifiés au règlement graphique, tous travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, et ce dans une bande de 10 mètres de part et d'autres, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont interdits. Le recul est porté à 35 mètres dès lors qu'il s'agit d'un bâtiment d'exploitation agricole.

LISTE DES EMPRISES MILITAIRES AVEC ANALYSE

CODE IMMEUBLE	N° CHORUS	DENOMINATION DE L'IMMEUBLE	EMPRISE (m²)	ZONAGE	DESTINATION	PRESCRIPTIONS	POINTS D'ATTENTION	DEVENIR DU SITE
220 223 001 L	158422	TERAIN DE PLOUISY Route Hent ar Villa PLOUISY	3 300	N	Les zones naturelles désignent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, l'existence d'une exploitation forestière, le caractère d'espace naturel, la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues	Sont autorisés les : aménagement légers et conçus de manière à permettre un retour à l'état naturel	Présence d'un cours d'eau : tous travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, et ce dans une bande de 10 mètres de part et d'autres, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont interdits.	Site inutile aux besoins des armées



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Date d'arrivée au SPLU	Original	Copie	27 DEC 2022
Direction			Réponse à la signature du DDTM
Pôle assistance			Réponse à ma signature et
Logement privé			
Logement social public			
Politique de la ville			
Politique			
App			
			Attribution
			Ci

Annexe n°7

**Direction Régionale
des Affaires Culturelles**

Rennes, le **23 DEC. 2022**

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par : Yoann CHANTREAU
Carte archéologique des Côtes-d'Armor
Tél. : 02 99 84 59 09
Courriel : yoann.chantreau@culture.gouv.fr

Réf : SRA/ **222618**

Le Préfet

à
Monsieur le Directeur départemental des
Territoires et de la Mer des Côtes-d'Armor
Unité planification, littoral et ScoT du service
planification, logement, urbanisme
À l'attention de Mme Nathalie Gay
1 rue du Parc - CS 52256
22022 SAINT BRIEUC CEDEX

Objet : Communauté de communes **Guingamp-Paimpol Agglomération**
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Consultation sur le projet arrêté

Réf : Votre courrier électronique du 15 novembre 2022

En réponse à votre courriel concernant le PLUi cité en objet et après consultation du projet arrêté, je vous fais part des observations suivantes :

Les zones de protections demandées au titre de l'archéologie ne sont pas intégrées aux documents graphiques du PLUi et seule une vague mention des zones de présomptions de prescriptions archéologiques en page 22 du fichier *PLUI_1_01-RAPPORT_DE_PRESENTATION* accompagnée d'une carte illisible à cette échelle, ainsi qu'en page 179 du fichier *PLUI_5_AN28-ANNEXES_LIVRE_II_1-INFORMATIONS_COMPLEMENTAIRES*, où la définition de ces zones est précisée.

Transmis lors du « porter à connaissance », les zones de protections demandées au titre de l'archéologie sont répertoriées, pour chaque commune, dans un tableau selon leur numéro, la nature des protections demandées, et les références cadastrales des parcelles situant pour chaque zone et le ou les sites archéologiques concernés. Ce tableau est accompagné d'une carte sur fond cadastral.

Ce tableau et cette carte doivent être intégrés au rapport de présentation du PLUi, précisant le patrimoine archéologique communal actuellement connu et permettant ainsi d'identifier la répartition des zones sur le territoire de la commune. Chacune de ces zones doit porter un numéro correspondant à son identifiant, facilitant la correspondance entre la carte et le tableau

Pour chaque commune, les zones doivent être reportées sur le document graphique du règlement du PLUi, que constitue le plan de zonage, avec en rappel le numéro qui leur sert d'identifiant, où tout du moins au sein d'une annexe « patrimoine archéologique » comportant un plan particulier des zones archéologiques, avec renvoi au tableau figurant dans le rapport de présentation, et réciproquement. Un dispositif graphique doit être choisi pour distinguer la nature de ces zones :

-1 : zone de saisine du Préfet de région, DRAC Bretagne, Service régional de l'archéologie, dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du patrimoine ;

- 2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de région, DRAC Bretagne, Service régional de l'archéologie, dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du patrimoine.

Les demandes de zone N ont pour objectif la préservation des vestiges archéologiques les mieux préservés, d'intérêt scientifique ou patrimonial majeur. Ainsi, un aménagement maintenu sur une zone N demandée au titre de l'archéologie aurait pour conséquence de déclencher de la part de mes services des procédures automatiques, contraignantes, longues et potentiellement coûteuses à savoir :

- la conservation des vestiges (procédure de classement), par refus du permis d'aménager, en s'appuyant sur l'avis de l'Architecte des bâtiments de France ou en demandant au maire l'application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme ;
- la prescription d'une fouille préventive (sauvegarde par l'étude), le plus souvent très onéreuse pour de tels sites et à la charge du maître d'ouvrage du projet, avec toutes les conséquences financières pour l'aménagement.

Il est donc nécessaire pour ces raisons de communiquer aux collectivités territoriales et aux cabinets en charge de l'élaboration des PLU la localisation précise de ces zones N pour l'aménagement des territoires et l'élaboration des PADD.

L'ensemble des zones de protection demandées au PLUi au titre de l'archéologie correspondent aux « zones de présomption de prescription archéologique » (ZPPA). Ces ZPPA imposent la transmission à mon service de tous les dossiers d'aménagement envisagés dans l'emprise de ces zones, notamment les demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir ou d'autres travaux susceptibles d'affecter les vestiges archéologiques identifiés.

Par ailleurs, hormis pour les ZPPA déjà mentionnées, aucun règlement portant sur le patrimoine archéologique n'est retranscrit dans le PLUi. Il doit donc être intégré *in extenso* le texte ci-dessous, tel que transmis dans le courrier de réponse du « porter à connaissance » :

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

En application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes peuvent prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont différenciées dans le tableau recensant les zones de protection demandées et dans le document graphique joint.

Les dispositions réglementaires et législatives en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

➤ **Code du patrimoine, Livre V – Archéologie, notamment ses titres II et III**

– article R.523-1 du Code du patrimoine

« les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

– article R.523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine, les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées ;

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

– article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

– article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

– article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. À défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État sur le territoire de la commune. »

– article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

➤ **Code de l'urbanisme**

– article R.111-4 du Code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

➤ **Code de l'environnement**

– **article L.122-1 du Code de l'environnement**

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du Service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

➤ **Code pénal**

– **article 322-3-1, 2° du Code pénal**

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

Le service administratif compétent relevant de la Préfecture de la région Bretagne en matière d'archéologie est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24 405, 35 044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le Service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et 522-5 du Code du patrimoine.

Pour le Préfet et par délégation,
la Directrice régionale des affaires culturelles,
Pour la Directrice régionale



Yves MENEZ
Conservateur régional de l'archéologie